



РЕГИОНАЛЬНЫЙ КОНСАЛТИНГОВЫЙ ЦЕНТР

УТВЕРЖДАЮ:
Директор ООО «РКЦ»

С.А. Воданюк



ОТЧЕТ № 1419

об определении рыночной стоимости бизнеса (предприятия)
ОАО «Гирей Кубань Сахар».

ЗАКАЗЧИК
ОАО «Гирей Кубань Сахар»

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ООО «Региональный консалтинговый центр»

Конкурсному управляющему
ОАО «Гирей Кубань Сахар»
Слушкину Е.Ю.

17.06.2014г.

Уважаемый Евгений Юрьевич!

В соответствии с Договором №1409 от 14.02.2014г., оценщиками произведено определение рыночной стоимости предприятия (бизнеса) ОАО «Гирей Кубань Сахар». Оценка произведена в текущих ценах по состоянию на 01.04.2014г.

В результате проведенных исследований, расчетов и заключений, оценщики пришли к выводу о том, что рыночная стоимость имущественного комплекса предприятия (бизнеса), составляет:

1 861 384 000 (Один миллиард восемьсот шестьдесят один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) рублей.

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, краткое обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки, Стандартами Российского общества оценщиков.

С уважением,
Директор



С.А. Воданюк

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	7
5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	8
5.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.	8
5.2. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНАХ И СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОТЧЕТЕ.	10
5.3. ПРИМЕНЯЕМАЯ МЕТОДОЛОГИЯ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	11
5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДОКУМЕНТОВ.	12
6. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ И ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА	14
6.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 2013г.	14
6.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ЗА 2013г.	20
6.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА.	28
7. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА САХАРА И САХАРНОЙ ОТРАСЛИ РФ.	33
8. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ПРЕДПРИЯТИЯ	42
9. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ	46
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ	46
10.1. ЗАТРАТНЫЙ (ИМУЩЕСТВЕННЫЙ) ПОДХОД	46
10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	57
10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	58
11. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	59
12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	59
ПРИЛОЖЕНИЯ	64

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с заданием на оценку ООО «Региональный консалтинговый центр» произвело оценку рыночной стоимости собственного капитала (100% уставного капитала) ОАО «Гирей Кубань Сахар», основной деятельностью которого является:

- переработка сахарной свеклы;
- производство сахара-песка и побочных продуктов;

Пакет акций оцениваемой компании находится в частной собственности.

Целью оценки являлось определение рыночной стоимости прав собственности на 100% пакет акций ОАО «Гирей Кубань Сахар» по состоянию на 01.04.2014года. Назначение оценки - результаты настоящего отчета предполагается использовать для определения наиболее вероятной цены реализации предприятия, проводимого в рамках конкурсного производства (банкротства).

В процессе выполнения оценки оценщики использовали в своем анализе ретроспективную информацию о финансовом состоянии и деятельности ОАО «Гирей Кубань Сахар» за период 2011 - I квартал 2014гг. Были использованы годовые и квартальные формы внешней бухгалтерской отчетности за исследуемый период, аналитические расшифровки отдельных статей, инвентарные списки имущества, контракты и договора компании, правоустанавливающая, правоудостоверяющая, техническая документация по компании, а также информация по аналогичным компаниям в Южном федеральном округе и России. Оценщики предполагают, что за период проведения оценки не произошло важных событий, которые могли бы существенно изменить рыночную стоимость компании.

В ходе выполнения оценочного задания была осуществлена работа по следующим основным направлениям:

- проведен анализ и оценка активов и обязательств оцениваемой компании для определения чистой стоимости активов;

В процессе оценки была предварительно рассчитана стоимость собственного капитала оцениваемого предприятия. Для оценки собственного капитала ОАО «Гирей Кубань Сахар» были использован затратный подход, с применением метода скорректированных чистых активов.

Обоснованный отказ от применения сравнительного и доходного подходов приведен ниже в отчете.

В результате проведенных исследований, расчетов и заключений, оценщики пришли к выводу о том, что рыночная стоимость предприятия, по состоянию на дату оценки, с учетом округления составляет:

1 861 384 000 (Один миллиард восемьсот шестьдесят один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ, ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ

Таблица №1 – Общие сведения

Вид оцениваемого объекта	Предприятие (бизнес).
Объект оценки	Собственный капитал (100% пакет акций), ОАО «Гирей Кубань Сахар».
Реквизиты оцениваемого предприятия: <i>Наименование</i>	Открытое акционерное общество «Гирей Кубань

Юридический адрес	Сахар» 352162, Краснодарский край, Гулькевичский район, пос. Гирей, ул.Октябрьская, 2.
Описание имущественных прав	Пакет акций оцениваемой компании находится в частной собственности.
Количество оцениваемых акций	84 949 штук (100% пакет акций предприятия)
Номинальная (балансовая) стоимость акций	11 856 417 рублей (1 акция -139,571 рублей).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости прав собственности 100% пакета акций ОАО «Гирей Кубань Сахар».
Назначение оценки	Для определения наиболее вероятной цены реализации предприятия, проводимого в рамках конкурсного производства (банкротства). Результаты отчета не могут быть использованы Заказчиком для иных целей без письменного согласования с Оценщиком.
Задачи оценки	<ul style="list-style-type: none"> - сбор и изучение внешней бухгалтерской отчетности за исследуемый период, аналитических расшифровок отдельных статей, инвентарных списков имущества, контрактов и договоров компании, правоустанавливающей, правоудостоверяющей, технической, земельной документации по компании, объектам недвижимости и оборудованию; - изучение объектов имущественного комплекса предприятия; - изучение рынка аналогичных компаний в России и социально-экономического окружения; - расчет стоимости оцениваемой акции и подготовка отчета.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Итоговая величина стоимости Объекта оценки основывается на информации, существовавшей на Дату оценки, и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев; - Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение стоимости Объекта оценки в результате последующих изменений социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	01.04.2014г.
Дата осмотра имущественного комплекса	01.04.2014г.

Дата составления отчета	17.06.2014г.
Срок проведения оценки	01.04.2014г. – 17.06.2014г.
Допущения и ограничения	Сведения о допущениях и ограничениях приведены ниже в Отчете в гл.4.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик – Открытое акционерное общество «Гирей Кубань Сахар» (ОАО «Гиркубс»); ИНН 2329005119, ОГРН 1022303582234, дата присвоения 07.08.2002г., местонахождение – 352162, Краснодарский край, Гулькевичский район, пос. Гирей, ул.Октябрьская, 2.

Исполнитель (юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор) – **Общество с ограниченной ответственностью «Региональный консалтинговый центр»**; ОГРН 1022301121600, дата присвоения – 18 ноября 2002 г.; местонахождение - Россия, Краснодарский край, г.Краснодар, ул.Красноармейская, 64.

Исполнитель в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность, в том числе имеет в штате оценщиков, которые являются членами саморегулируемой организации оценщиков и имеют страховые полисы гражданской ответственности оценщика.

Оценщик – **Минаев Ярослав Анатольевич**, член саморегулируемой организации оценщиков Общероссийская организация оценщиков «Российское общество оценщиков», адрес: г. Москва, ул. Новая Басманная, 21, стр.1., членский билет № 10У-11122, включен в реестр оценщиков за регистрационным №006993 от 12.11.2010г., стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет.

Квалификационные сведения: Диплом о высшем образовании ВСГ № 0421135 выдан КубГТУ 30.06.2006г.; Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №110246, выдан ГОУДПО «Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Плеханова» 31 мая 2010г.,

Решением совета РОО (г. Москва) Протокол №57 от 14.09.2012г. Минаеву Я.А. присвоено квалификационное звание: «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости».

Местонахождение Оценщика – по месту нахождения юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор.

Контактный телефон - (861) 259-40-50.

Установлено обеспечение гражданской ответственности оценщиков:

- **Минаев Я.А.**, застрахован в рамках обязательного страхования. Страхователь: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», состраховщики: ОСаО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», страховой полис № 1472 от 23.07.2012г., сроком действия по 30.06.2014г. Внесен обязательный взнос оценщика в компенсационный фонд Общероссийской организации оценщиков «Российское общество оценщиков» в размере 30000 рублей.

Установлена дополнительная ответственность в форме страхования ответственности Исполнителя, с которым оценщик заключил трудовой договор, размер страховой суммы - 120 000 000 рублей страховой полис №13090В4003249 от 15.10.2013г., сроком действия по 31.10.2014г. Дополнительная ответственность наступает в случае необходимости возмещения имущественного вреда, причиненного

вследствие действий (бездействия) оценщика, который состоит с Исполнителем в трудовых отношениях, повлекших нарушение им требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда. Страховая сумма выплачивается на основании вступившего в законную силу решения арбитражного суда.

Квалификация оценщика, принимавшего участие в выполнении данного отчета, соответствует квалификационной характеристике, утвержденной Постановлением Министерства труда и социального развития РФ от 21.08.98 г. № 37 «Об утверждении квалификационного справочника должностей руководителей, специалистов и других служащих – должности «оценщик».

Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах: не привлекались

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без согласия Оценщика.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких - либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в данном отчете.
3. Имущество предприятия оценивается, как свободное от каких бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете. Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.
4. Сведения, полученные Оценщиком от Заказчика и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
5. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной, если она подписана уполномоченным представителем заказчика и скреплена печатью.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик, не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе, как по официальному вызову суда или отдельному договору с Заказчиком.
8. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого имущества.

9. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого пакета акций и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
10. Оценщики полагают, что за период времени прошедший от даты оценки до даты составления отчета об оценке существенных изменений не произошло. Уровень рыночных цен на оцениваемое имущество за данный период не изменился.
11. Расчет стоимости предприятия в настоящем отчете проводился на основании финансовой документации и данных по операциям, аудиторская проверка которых Оценщиком не проводилась.
12. Оцениваемое предприятие находится в стадии конкурсного производства (банкротства) на основании Решения Арбитражного суда Краснодарского края от 08 июня 2010 г. по делу № А-32-25485/2008-2/1517-Б. За прошедший период в соответствии с действующим законодательством предприятие производственную предпринимательскую деятельность не осуществляло. В связи с этим целесообразность проведения финансового анализа деятельности предприятия с расчетом финансовых коэффициентов и показателей отсутствует, соответственно оценщиками данный анализ в отчете не производится.
13. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта оценки является неправомерным, если таковое не оговорено в настоящем отчете.
14. Оцениваемое предприятие находится в процедуре конкурсного производства (банкротстве). Расчет стоимости предприятия по методу чистых активов производится с учетом требований действующего законодательства РФ о несостоятельности (банкротстве). В соответствии с п.3 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при продаже предприятия отчуждаются все виды имущества, предназначенного для осуществления предпринимательской деятельности, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, а также права на средства индивидуализации должника, его продукцию (работы, услуги) (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие принадлежащие должнику исключительные права, за исключением прав и обязанностей, которые не могут быть переданы другим лицам. При продаже предприятия, осуществляемой в соответствии с настоящей статьей, денежные обязательства и обязательные платежи должника не включаются в состав предприятия, за исключением обязательств должника, которые возникли после принятия заявления о признании должника банкротом. Данные требования являются текущими, они не подлежат включению в реестр требований кредиторов. Соответственно в составе обязательств имущественного комплекса предприятия ОАО «Гирей Кубань сахар» выставяемого на торги учитываются только текущие обязательства кредиторов, которые, в соответствии со ст.562 ГК РФ, по информации Заказчика дали свое согласие на их реализацию (Справка об обязательствах ОАО «Гиркубс»).
15. Расчеты произведены в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office с использованием функции округления сумм (ОКРУГЛ).
16. Копия настоящего отчета, не заверенная печатью ООО «Региональный консалтинговый центр», считается недействительной.

5. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

5.1. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Метод оценки – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Активы — то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация — процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Акция - эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации. Выпуск акций на предъявителя разрешается в определенном отношении к величине оплаченного уставного капитала эмитента в соответствии с нормативом, установленным федеральной комиссией по рынку ценных бумаг.

Баланс — общий свод бухгалтерского учета предприятия, характеризующий финансовое положение предприятия на определенную дату. Баланс содержит в левой половине статьи, отражающие имущество предприятия (активы), в правой половине — статьи, противопоставляющие им собственный и заемный капитал (пассивы).

Готовая продукция - часть материально-производственных запасов организации, предназначенная для продажи, являющаяся конечным результатом производственного

процесса, законченная обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которой соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях установленных законодательством.

Дебиторская задолженность — права требования, принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Движимое имущество — включает в себя материальные и нематериальные объекты, не являющиеся недвижимостью. Это имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Долгосрочные финансовые вложения — инвестиции в ценные бумаги других предприятий, процентные облигации государственных и местных займов, уставные фонды других предприятий, созданных на территории страны, капитал предприятий за рубежом и т.п.

Кредиторская задолженность — заемные денежные средства, временно привлеченные предприятием, организацией и подлежащие возврату.

Машины и оборудование — вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения Машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Сырье и материалы – предметы труда, подвергшиеся ранее воздействию труда и подлежащие дальнейшей переработке.

5.2. ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗАКОНАХ И СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ, ПРИМЕНЯЕМЫХ В ОТЧЕТЕ.

Определение соответствующего вида стоимости Объекта оценки должно проводиться в соответствии со стандартами оценки и с требованиями Российского законодательства. Правовая база, принимаемая во внимание Оценщиком при подготовке настоящего отчета, включает в себя следующие нормативные акты:

Таблица №2 - Применяемые законы и стандарты оценочной деятельности.

№ п/п	Наименование документа	Обоснование применения
1	Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ (с изменениями).	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
2	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования проведения оценки (ФСО №1)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 года №256.	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
3	Федеральный стандарт оценки №2 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 20	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности

	июля 2007 года №255.	
4	Федеральный стандарт оценки №3 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 года №254.	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
5	Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков".	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности членами ООО «Российское общество оценщиков»

5.3. ПРИМЕНЯЕМАЯ МЕТОДОЛОГИЯ. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

При проведении данной оценки вначале был произведен расчет рыночной стоимости собственного капитала предприятия, который определяет стоимость 100% пакета обыкновенных акций предприятия. Затем, в соответствии с заданием на оценку была рассчитана рыночная стоимость 1 акции компании в составе 100% пакета акций.

При расчете рыночной стоимости собственного капитала предприятия были использованы следующие подходы:

ЗАТРАТНЫЙ (ИМУЩЕСТВЕННЫЙ) - стоимость предприятия (долей) рассматривается с точки зрения понесенных издержек, т.е. стоимость может быть определена по затратам, которые необходимы для воспроизводства или замены собственности за вычетом поправки на износ. В рамках затратного подхода был применен метод стоимости чистых активов. Применение этого метода определяется тем, что не предполагается раздельная продажа активов оцениваемой компании с последующей ее ликвидацией. Согласно данным Заказчика данная компания будет реализовываться на торгах как бизнес - единый имущественный комплекс (предприятие), соответственно оно имеет перспективы дальнейшего развития производственной деятельности.

В рамках данного подхода была получена расчетная стоимость собственного капитала оцениваемого предприятия ОАО «Гирей Кубань Сахар» – 1 861 384 тыс.руб.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД - При доходном подходе стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее перепродажи. Т.е. приносимый доход рассматривается как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода возможного получения дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

В настоящее время оцениваемое предприятие находится в стадии банкротства и практически не ведет предпринимательскую деятельность. Для поддержания производственной структуры, сохранения имущественного комплекса предприятия в период проведения процедуры конкурсного производства предприятие сдает основные производственные мощности в аренду для осуществления арендаторами деятельности по основному профилю компании (переработка сахарной свеклы, производство сахара), а также осуществляет услуги по гранулированию жома и поставку электроэнергии. Согласно бухгалтерской отчетности предприятие за последние прошедшие 2 года деятельности получило убытки – за 2012 год убыток составил 65 934 тыс.руб., за 2013 – 67 278 тыс.руб.

Оценщики также не располагают какой-либо достоверной информацией позволяющей спрогнозировать потоки доходов предприятия после проведения процедуры банкротства. В связи с данным положением методы доходного подхода в настоящем отчете не использовались.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ – основан на определении ценности активов в соответствии с тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. То есть наиболее вероятной величиной может быть реальная цена продажи аналогичного актива, зафиксированная рынком. В связи с тем, что оцениваемое предприятие не котируется на открытом фондовом рынке, а сделок по продаже долей или предприятий аналогичных оцениваемому предприятию на рынке не обнаружено, данный подход не применялся.

Детальные описания применяемых Оценщиком подходов и методов оценки излагаются в соответствующих разделах настоящего отчета.

Процедура оценки - это совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- Обследование объекта оценки;
- Интервью с собственником;
- Анализ и изучение документации, представленной заказчиком;
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- Составление развернутого письменного отчета об оценке.

5.4. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ДОКУМЕНТОВ.

В ходе оценки использованы следующие документы, характеризующие объект оценки:

- Устав Открытого акционерного общества «Гирей Кубань сахар» от 14.07.2009г.;
- Свидетельство о государственной регистрации ОАО «Гиркубс» серия А №725;
- Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 23 №006323112 от 05.08.1994г.;
- Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серии 23 № 003480055 от 07 августа 2002 года;
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг ОАО «Гирей Кубань сахар» от 04 июля 2011г.;
- Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 08 июня 2010 г. по делу № А-32-25485/2008-2/1517-Б;
- Определение Арбитражного суда Краснодарского края от по делу № А32-25485/2008 2/1517-Б-2011-8;
- Справка о деятельности ОАО «Гиркубс» на 01.04.2012г.;
- Справка об истории предприятия ОАО «Гиркубс» на 01.04.2012г.;
- Справка по численности и среднемесячной заработной плате ОАО «Гиркубс» по состоянию на 01 апреля 2014г.;

- Штатное расписание на 01.04.2014г.;
- Справка об основных поставщиках сырья, материалов и оборудования по ОАО «Гиркубс» за 2013 год;
- Информация о номенклатуре выпускаемой продукции, объемах продаж, цене по ОАО «Гиркубс» за 2013 год;
- Справка об основных потребителях продукции по ОАО «Гиркубс» за 2013 год;
- Справка об обязательствах ОАО «Гирей Кубань Сахар» на 01.04.2014г.;
- Справка о суммах налоговых выплат по ОАО «Гиркубс» за 2013год;
- Справка о выручке от продажи продукции по ОАО «Гиркубс» за 2011-2013гг.;
- Бухгалтерский баланс ОАО «Гиркубс» на 31.12.2011г.;
- Отчет о прибылях и убытках ОАО «Гиркубс» за 2011г.;
- Отчет об изменениях капитала ОАО «Гиркубс» за 2011г.;
- Отчет о движении денежных средств ОАО «Гиркубс» за 2011г.;
- Приложение к бухгалтерскому балансу ОАО «Гиркубс» за 2011г.;
- Бухгалтерский баланс ОАО «Гиркубс» на 31.12.2012г.;
- Отчет о прибылях и убытках ОАО «Гиркубс» за 2012г.;
- Отчет об изменениях капитала ОАО «Гиркубс» за 2012г.;
- Отчет о движении денежных средств ОАО «Гиркубс» за 2012г.;
- Приложение к бухгалтерскому балансу ОАО «Гиркубс» за 2012г.;
- Бухгалтерский баланс ОАО «Гиркубс» на 31.12.2013г.;
- Отчет о прибылях и убытках ОАО «Гиркубс» за 2013г.;
- Отчет об изменениях капитала ОАО «Гиркубс» за 2013г.;
- Отчет о движении денежных средств ОАО «Гиркубс» за 2013г.;
- Приложение к бухгалтерскому балансу ОАО «Гиркубс» за 2013г.;
- Бухгалтерский баланс ОАО «Гиркубс» на 31.03.2014г.;
- Отчет о прибылях и убытках ОАО «Гиркубс» за I квартал 2014г.;
- Расшифровка строки 1150 «Основные средства» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1210 «Запасы» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретённым ценностям» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные обязательства» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1510 «Краткосрочные обязательства» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1340 «Переоценка внеоборотных активов» на 01.04.2014г.;
- Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства» на 01.04.2014г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 10 «материалы» на 01.04.2014г.;
- Ведомость остатков по счету 11 «Собаки»;
- Ведомость остатков ТМЦ ОАО «Гиркубс» на 31.03.2014г.;
- Бухгалтерские справки ОАО «Гиркубс» о дебиторской задолженности по состоянию на 01.04.2014г.

Таблица №3 - Дополнительный перечень источников информации для расчета

Источник информации	Наименование, вид документа, информации
Веб-сайты Интернета	www.expert.ru, www.cbr.ru, http://gulkevinvest.ru, www.economy.gov.ru, www.cbrf.ru, www.rusdolg.ru, www.orsi.su, www.fabrikant.ru, www.veles-capital.ru, www.sibtoptrade.ru, www.kommersant.ru.
Методическая	- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-

Источник информации	Наименование, вид документа, информации
литература	ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве», вып.86, 2014г.

6. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ И ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА

6.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА 2013г.

Анализ социально-экономического развития Российской Федерации произведен на основании информации, размещенной на сайте Министерства экономического развития Российской Федерации (<http://www.economy.gov.ru>).

В декабре рост российской экономики приостановился после роста в течение двух предыдущих месяцев. По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП с исключением сезонного и календарного факторов по отношению к предыдущему месяцу составил 0% против 0,1% в ноябре и 0,3% в октябре. Положительный вклад в рост ВВП внесли обрабатывающие производства, добыча полезных ископаемых и розничная торговля. Негативное влияние на общеэкономический рост оказали производство и распределение электроэнергии, газа и воды, строительство, платные услуги, сельское хозяйство и чистые налоги на продукты и импорт.

Таблица №4 - Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2012		2013		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП	102,3 ¹⁾	103,4	101,8 ¹⁾	101,0 ¹⁾	101,3
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	106,6	100,6	100,5	106,5
Индекс промышленного производства ³⁾	101,4	102,6	99,0	100,8	100,3
Обрабатывающие производства ⁴⁾	101,5	104,1	99,1	101,6	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	101,4	95,2	110,2	101,4	106,2
Инвестиции в основной капитал	99,6	106,6	100,2	100,3 ⁵⁾	99,7 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,6	102,4	99,7	97,0	98,5
Ввод в действие жилых домов	108,0	105,6	105,1	88,9	105,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,5	104,6	102,4	101,5	103,3
Реальная заработная плата	105,0	108,4	104,1	101,9 ⁵⁾	105,2 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	36450	26629	30290	39380 ⁵⁾	29940 ⁵⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,1	5,5	5,4	5,6	5,5
Оборот розничной торговли	105,0	106,3	104,5	103,8	103,9
Объем платных услуг населению	103,1	103,7	100,9	100,1	102,1

Экспорт товаров, млрд. долл. США	48,3	528,0	46,7	47,4 ¹⁾	521,6 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	31,9	335,7	30,2	33,4 ¹⁾	344,3 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	108,3	110,5	107,3	109,9	107,9

С учетом вновь поступивших данных о налогах на продукты и импорт скорректированы годовые оценки темпов прироста ВВП в сторону понижения в октябре (с 1,7% до 1,5%) и в сторону повышения в ноябре 2013 года (с 1,0% до 1,8 процента). По оценке Минэкономразвития России, в декабре прирост ВВП к декабрю предыдущего года составил 1,0% против 1,8% в ноябре соответственно. Это замедление связано с углублением спада в строительстве и производстве и распределении электроэнергетики, газа и воды, а также замедлением по сравнению с предшествующим месяцем динамики сельского хозяйства, розничной торговли и платных услуг населению.

В целом в 2013 году динамика экономического роста резко замедлилась. По предварительной оценке Росстата, рост ВВП составил 1,3% против 3,4% в 2012 году. Замедление экономического роста в 2013 году со стороны производства, прежде всего, было связано с динамикой промышленного производства, оптовой и розничной торговли, строительства, операций с недвижимым имуществом и чистых налогов на продукты. Рост добавленной стоимости промышленного производства снизился с 2% в 2012 году до 0,6% в 2013 году в основном за счет замедления обрабатывающих отраслей. Рост оптовой и розничной торговли замедлился с 3,8% до 1,1% главным образом в результате снижения динамики оптовой торговли. Сокращение динамики строительства с 2,4% в 2012 году до -1,5% в 2013 г. произошло на фоне снижения общего инвестиционного спроса. Уменьшение чистых налогов стало результатом низких физических объемов товарного импорта и экспорта ТЭК. Негативные тенденции в промышленном производстве оказали влияние на динамику транспорта и связи – снижение темпов роста с 3,8% в 2012 году до 0,9% в 2013 году.

Напротив, положительное влияние на экономический рост оказала динамика сельского хозяйства, которая на низкой базе 2012 года увеличилась на 3,2% против -2,9% годом ранее. Двухзначные темпы роста второй год подряд демонстрирует финансовая деятельность, вклад которой практически сохранился на уровне 2012 года (0,5 п.п. в 2013 году против 0,7 п.п. в 2012 году). Стабильный умеренный рост наблюдается в разделах «Государственное управление», «Здравоохранение» и «Образование».

Таблица №5 - Темпы прироста основных показателей экономики (сезонность исключена)* (в % к предыдущему периоду)

	2012				2013			
	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.
ВВП	0,1	0,2	0,7	0,9	0,2	0,1	-0,2	0,3
Промышленное производство	2,1	0,5	1,6	-0,1	-0,8	0,4	-0,9	0,1
Инвестиции в основной капитал	1,8	0,9	0,3	0,2	0,8	-0,2	-1,0	0,3
Строительство	0,5	0,5	-0,6	1,2	-0,5	-1,3	0,1	-1,3
Реальные располагаемые денежные доходы населения	1,1	2,1	1,0	1,2	1,3	0,8	0,3	2,6
Реальная заработная плата	1,1	2,7	-1,4	3,8	1,5	3,7	-0,3	0,6
Оборот розничной торговли	1,2	1,4	0,7	1,0	0,5	0,9	1,3	0,9

*Оценка Минэкономразвития России

В декабре прирост **промышленного производства** составил 0,8% к декабрю 2012 года.

Рост отмечается в «добыче полезных ископаемых». При индексе производства сферы деятельности «добыча полезных ископаемых» 101,5% положительный вклад в общий рост составил 0,7 процента. Из производств этого вида деятельности 0,6% вклада в рост обеспечила «добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» (индекс 101,7 процента).

Индекс производства сферы деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» составил 92,1 процента.

В сфере деятельности «обрабатывающие производства» индекс производства – 101,6%, вклад в общий рост – 2,3 процента. В группе отраслей с положительной динамикой данного вида деятельности индекс производства составил 106,3 процента. Наибольший вклад в рост производства в этой группе внесли: 45,3% – производство транспортных средств и оборудования (индекс 114%), 14,6% – производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (индекс 104,0%), 14,2% – химическое производство (109,4%), 9,1% – производство кокса и нефтепродуктов (102,4%), 8,4% – производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования (105,1 процента).

Индекс производства группы отраслей с отрицательной динамикой составил 94,9 процента. Из производств этой группы 67,4% сокращения обеспечило производство машин и оборудования (индекс 90,5%), 15% – металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (98,5%), 17,2% – производство прочих неметаллических минеральных продуктов (92,4 процента).

По итогам 2013 года индекс промышленного производства в целом составил 100,3 процента. Добыча полезных ископаемых выросла на 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды снизилось на 1,8 процента.

В декабре, по оценке Росстата, сохранилась положительная динамика **инвестиций в основной капитал**: прирост к уровню аналогичного месяца прошлого года составил 0,3% после 0,2% в ноябре. Однако ускорение связано с эффектом базы прошлого года: инвестиции в декабре 2012 г. были на 0,4% ниже уровня соответствующего месяца прошлого года, а в ноябре – на 2,5% выше.

В декабре 2013 г. прирост инвестиций по отношению к ноябрю составил 70%, что является минимальным приростом для декабря за посткризисный период с 2010 года.

Несмотря на положительную динамику ноября и декабря, по итогам IV квартала инвестиции в основной капитал не перешли в положительную область и сократились на 0,1% относительно соответствующего квартала прошлого года. Общее сокращение по итогам 2013 года Росстат оценил на уровне 0,3 процента.

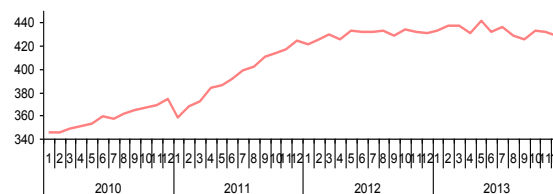
Низкой динамике инвестиций в основной капитал в декабре соответствовало замедление роста объемов кредитования нефинансовых организаций. Так, по данным

Промышленное производство
(разделы C+D+E)



Инвестиции в основной капитал

с исключением сезонных и календарных факторов
(январь 1999 = 100)



Банка России, прирост замедлился до 12,7% в годовом выражении по состоянию на 01.01.2014 г. после 14,3% на 01.12.2013 г. Внутригодовая динамика прироста объема кредитования нефинансовых организаций в 2013 году находилась в диапазоне от 11,8% до 15,0% в годовом выражении.

В декабре 2013 г. пятый месяц подряд сохраняется негативная динамика объема работ по виду деятельности **«Строительство»**, причем в декабре сокращение ускорилось до 3,0% к уровню соответствующего месяца 2012 года после сокращения на 0,3% в ноябре. При этом объем строительных работ в декабре по отношению к ноябрю, по данным Росстата, увеличился на 38,6%, что является минимальным приростом для декабря с 2010 года.



В целом за IV квартал 2013 года объем работ по виду деятельности **«Строительство»** снизился на 2,4% относительно соответствующего квартала прошлого года после нулевого роста в III квартале. В результате по итогам 2013 года объем строительных работ сократился на 1,5 процента.

Декабрьскому ускорению сокращения объема работ по виду деятельности **«Строительство»** соответствовала динамика **жилищного строительства**, которая в декабре резко перешла в отрицательную область. Снижение составило 11,1% к уровню аналогичного месяца 2012 года. Объем вводимого жилья в декабре по отношению к ноябрю вырос в 2,2 раза.

Замедление объемов вводов началось с октября 2013 г., в результате по итогам IV квартала объем жилищного строительства сократился на 1,6% после прироста на 18,7% в III квартале относительно уровня аналогичного квартала 2012 года. По итогам года прирост составил 5,5%, объем вводимых в действие жилых домов не превысил 70 млн. кв. м. и составил 69,4 млн. кв. метров.

Негативной динамике жилищного строительства в декабре предшествовало замедление прироста объемов ипотечного жилищного кредитования населения. Так, по данным Банка России, прирост объема предоставленных рублевых ипотечных жилищных кредитов замедлился до 27,3% в ноябре 2013 г. после 33,2% и 39,3% в октябре и сентябре соответственно. При этом по данным Банка России, средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца, сократилась на 0,4 процентного пункта в ноябре по сравнению с октябрём до 11,9 процента. В целом за январь-ноябрь сокращение составило 0,8 процентного пункта.

В декабре, по предварительным данным Росстата, продолжилась положительная динамика **грузооборота транспорта**, начатая в августе 2013 года. Прирост составил 2,4% к уровню аналогичного периода предыдущего года и был обеспечен значительным приростом грузооборота железнодорожного транспорта (на 6,5 процента). Также наблюдается прирост грузооборота воздушного и трубопроводного транспорта – на 1,9% и 0,8% соответственно. При этом грузооборот морского, внутреннего водного и автомобильного видов транспорта сократился: на 39,5%, 16,6% и 4,4% соответственно.

По итогам IV квартала динамика грузооборота транспорта к уровню соответствующего периода прошлого года ускорилась: прирост составил 3,1% после 0,6% в III квартале и стабилизации во II квартале (99,9%) относительно уровня соответствующего квартала прошлого года. В результате по итогам 2013 года грузооборот транспорта вырос на 0,5% к уровню 2012 года. Положительный накопленный прирост по итогам 2013 года сложился по грузообороту трубопроводного (на 2,4%) и автомобильного (на 0,4%) видов транспорта.

По предварительной оценке Росстата, в декабре прирост **пассажиροφοборта** транспорта общего пользования составил 13,9% к уровню соответствующего месяца 2012 года после 1,5% и 1,3% в ноябре и октябре соответственно. При этом в декабре по отношению к ноябрю существенно выросли цены и тарифы на услуги пассажирского транспорта (в среднем на 3,4 процента). В частности, стоимость проезда в различных типах вагонов поездов дальнего следования возросла на 14,4-26,9%. Кроме того, тарифы на проезд в городском коммерческом автобусе увеличились на 0,9%, междугородном автобусе – на 0,8 процента.

Резкий рост пассажирооборота в декабре обеспечил ускорение прироста в IV квартале до 5,5% к уровню соответствующего квартала прошлого года (после прироста на 0,1% в III квартале). Всего за 2013 год пассажирооборот транспорта увеличился на 4,1 процента.

В декабре сохранился рост объема производства продукции **сельского хозяйства**, однако с замедлением относительно ноября: производство продукции в хозяйствах всех категорий увеличилось на 1,4% к уровню аналогичного периода 2012 года (в ноябре – на 10,2 процента). По итогам IV квартала производство сельскохозяйственной продукции возросло на 14,8% к уровню соответствующего квартала прошлого года, по итогам года – на 6,2%, что обусловлено, главным образом, значительным ростом производства продукции растениеводства относительно неурожайного 2012 года.

По предварительным данным Росстата, валовой сбор зерна (в весе после доработки) в 2013 году вырос на 28,8% относительно уровня 2012 года, семян подсолнечника – на 27,7%, картофеля и овощей – на 2,2% и 0,3% соответственно. При этом сократился валовой сбор сахарной свеклы на 16,2%, за счет сокращения убранных площадей (на 20,7%), и льноволокна – на 17,3%, за счет снижения убранных площадей (на 8,7%) и урожайности (на 9,8 процента).

В животноводстве сохраняется тенденция сокращения поголовья скота (кроме свиней). По состоянию на конец декабря поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей сократилось на 2,3% по сравнению с аналогичной датой предыдущего года, в том числе коров – на 2,7 процента.

Отрицательной динамике поголовья скота соответствует сохраняющаяся тенденция роста производства скота и птицы на убой (в живом весе) – на 3,3% в декабре 2013 г. относительно уровня декабря 2012 г., и сокращение производства молока и яиц – на 1,1% и 0,4% соответственно.

По итогам года производство скота и птицы на убой (в живом весе) возросло на 5,0%, производство молока сократилось на 3,7%, производство яиц – на 1,8% к уровню предыдущего года.

В течение года относительно стабильной оставалась динамика **розничной торговли**. В декабре прирост оборота розничной торговли составил 3,8%, за год в целом – 3,9 процента.

Вместе с тем с начала 2013 года на потребительском рынке наблюдается замедление динамики роста объемов, вызванное затуханием потребительского спроса, длительное время удерживавшего отрасль на подъеме. Заметное замедление потребительской активности и как следствие замедление роста розничной торговли связано с общим замедлением экономического роста, сужением розничного кредитного рынка, более высокими по сравнению с 2012 годом потребительскими ценами на товары, а также торможением по сравнению с показателями 2012 года динамики доходов населения.

Динамика **реальной заработной платы** в 2013 году оставалась на достаточно высоком уровне (даже с учетом высокой базы 2012 года). В декабре прирост реальной заработной платы к соответствующему периоду предыдущего года замедлился, по оценке, до 1,9% с 4,1% в ноябре 2013 г., вместе с тем относительно ноября прирост составил 29,3 процента. В целом за 2013 год прирост реальной заработной платы оценивается в 5,2 процента. Основной вклад в рост вносили отрасли бюджетного сектора (образование, здравоохранение, государственное управление).

В декабре динамика **реальных располагаемых денежных доходов** населения по



отношению к декабрю 2012 г. замедлилась до 1,5% после 5,3% в октябре и 2,4% в ноябре соответственно. В целом за год реальные располагаемые доходы увеличились на 3,3% (4,6% в 2012 году). Это ниже чем рост реальной заработной платы в результате более низкого роста доходов предпринимательской деятельности, а также ускорения роста обязательных платежей (выплаты по кредитам увеличились с 2,8% от доходов населения в 2012 году до более 4% в 2013 году).

По состоянию на 1 января 2013 г., по сведениям организаций (не относящихся к субъектам малого предпринимательства), суммарная **задолженность по заработной плате** по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности по сравнению с 1 декабря 2012 г. снизилась на 32,6 процента.

В общем объеме просроченной задолженности по заработной плате 35% приходится на обрабатывающие производства, 19% - на строительство, по 13% - на сельское хозяйство, охоту и лесозаготовки и транспорт, 8% - на добычу полезных ископаемых, 7% - на научные исследования и разработки.

Экспорт товаров в декабре 2013 г., по оценке, составил 47,4 млрд. долл. США (98,3% к декабрю 2012 г. и 101,5% к ноябрю 2013 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в декабре 2013 г. увеличился по сравнению с декабрем прошлого года на 0,4% и составил 40,4 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ снизился на 12,5% (7,0 млрд. долл. США).

В целом, в 2013 году экспорт товаров, по оценке, составил 521,6 млрд. долл. США, или 98,8% по отношению к 2012 году. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России в 2013 году увеличилась на 0,9 процентных пункта и составила 85,1%, стран СНГ – соответственно снизилась.

По предварительным данным Минэнерго России, в декабре текущего года по сравнению с декабрем прошлого года экспорт нефти в физическом выражении снизился на 6,3%, экспорт газа природного вырос на 2,1%, каменного угля – на 3,8 процентов. По предварительным итогам 2013 года экспорт нефти сократился на 2,0%, экспорт газа природного увеличился на 9,7%, угля каменного – на 6,9 процента.

Импорт товаров в декабре текущего года, по оценке, составил 33,4 млрд. долл. США (104,8 к декабрю 2012 г. и 110,6% к ноябрю 2013 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в декабре 2013 г. составил 28,3 млрд. долл. США (103,3% к декабрю 2012 г.), из стран СНГ – 5,0 млрд. долларов США (113,6% к декабрю 2012 года).



В 2013 году импорт товаров, по оценке, составил 344,3 млрд. долл. США, или 102,6% по отношению к 2012 году. Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России в 2012 году снизилась на 0,4 процентных пункта и составила 85,5%, стран СНГ – соответственно увеличилась.

По предварительным данным таможенной статистики, в 2013 году импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с предыдущим годом увеличился на 1,5 процента.

За 2013 год потребительская **инфляция** за годовой период составила 6,5% (6,6% в 2012 году), превысив прогнозируемый уровень на 0,5 процентного пункта.

При этом следует отметить, что до IV квартала потребительская инфляция замедлялась - с 7,4% в мае (за годовой период) до 6,1% в сентябре. Однако вследствие усиления роста цен на мясную животноводческую продукцию вследствие снижения производства и подорожания импорта молочных товаров, усиленного предшествующим ослаблением курса рубля, а также несвоевременного удорожания картофеля и овощей из-за неблагоприятных погодных условий в период сбора урожая, инфляция в конце 2013 года снова ускорилась - до 6,5 процента.

В целом за год ослабление номинального курса рубля с учетом временных лагов влияния внесло в инфляцию 2013 года 0,3-0,4 процентного пункта.

Продовольственные товары в 2013 году при хорошем урожае зерна и других культур подорожали значительно сильнее, чем прогнозировалось – на 7,3%, что на 1 п.п. выше прогноза (для сравнения в 2012 неурожайном году – рост на 7,5 процента). Превышение прогноза, прежде всего, обусловлено *импортируемой инфляцией* – по оценке, в рост цен на продукты этот фактор внес примерно 1 процентный пункт. Также вследствие удорожания кормов из-за плохого урожая в 2012 году снизилось отечественное производство молока, яиц, что также сказалось на росте цен на эти продукты. В конце года по мере сбалансированности рынков рост цен в данном сегменте замедлился, что сказалось на замедлении инфляции в декабре до 0,5 процента.

Рост цен на *непродовольственные товары с исключением бензина* в 2013 году на 4,4% ослабел против 2012 года (5,0%) при замедлившемся росте потребительского спроса. Ослабление курса рубля в середине года не сказалось на усилении роста цен непродовольственных товаров в 2013 году вследствие наличия высокого уровня товарных запасов на фоне значительных объемов потребительского импорта и высокой насыщенности рынков.

Платные услуги населению подорожали в 2013 году на 8,0% (+7,3% в 2012 году). Превышение дал более значительный рост цен на *рыночные услуги* – на 7,2% в среднем (для сравнения: +6,2% в 2012 году), в основном дотационных, обусловленный как дефицитом социально значимых услуг (дошкольного воспитания, медицинских и др.), так и ростом издержек на оплату труда в связи с сокращением разрыва в оплате труда с другими секторами экономики. Рост *регулируемых* тарифов на услуги – 9,3% также превысил прошлогодние показатели (8,9 процента).

6.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ ЗА 2013г.

Анализ социально-экономического развития Краснодарского края произведен на основании информации, размещенной на сайте Департамента экономического развития Краснодарского края (<http://economy.krasnodar.ru>).

Краснодарский край по масштабам сопоставим с крупным европейским государством, и является важнейшим субъектом России. Это в значительной мере обуславливает необходимость реализации на его территории целого комплекса

приоритетных направлений социально-экономического развития, отвечающих жизненным интересам страны.

Уникальные природные ресурсы, богатейшие залежи полезных ископаемых, крупнейший в Европе Азово-Кубанский бассейн подземных термальных и минеральных вод, лесные массивы, плодородные сельскохозяйственные угодья, промышленный и сельскохозяйственный потенциал, морские порты, развитая сеть железных и автомобильных дорог – все это создает необходимые условия для выгодного вложения инвестиций в экономику края.

Краснодарский край – край двух морей – Азовского и Черного. Это – самый южный регион России. Его площадь составляет 76 тысяч квадратных километров. В недрах Кубани открыто более 60 видов полезных ископаемых. В основном они залегают в предгорных и горных районах. Имеются запасы нефти, природного газа, мергеля, йодо-бромных вод, мрамора, известняка, песчаника, гравия, кварцевого песка, железных и апатитовых руд, каменной соли. Краснодарский край – старейший нефтедобывающий район России. Добыча нефти начата с 1864 года.

Общая площадь лесов Краснодарского края составляет свыше полутора миллионов гектаров. Имеющие промышленное значение дубовые и буковые массивы занимают, соответственно, 44 и 28 процентов площади всех лесов.

По данным департамента экономического развития Краснодарского края (<http://economy.krasnodar.ru>) постоянное население края на конец 2013 года (по расчетным данным) составило 5397,7 тыс человек и увеличилось по сравнению с началом года на 67,5 тыс человек или на 1,3%. Увеличение численности происходило как за счет миграционного прироста, который составил 66012 человек (это на 53,1% больше миграционного прироста в предыдущем году), так и за счет естественного прироста населения, отмеченного впервые за многие годы и составившего 1519 человек.

По итогам выборочных обследований населения по проблемам занятости, проведенных Краснодарстатом, численность экономически активного населения в сентябре-ноябре 2013г. в среднем составляла 2645,5 тыс человек, из которых 2486,2 тыс человек были заняты в экономике, 159,3 тыс человек не имели занятия, но активно искали работу и, в соответствии с методологией МОТ, классифицировались как безработные. Уровень общей безработицы – 6% (годом ранее – 5,7%).

В течение 2013 года государственные услуги службы занятости населения получили 673,5 тыс человек. Из них услуги по содействию в поиске подходящей работы – 166 тыс человек, по профессиональной ориентации – 278,6 тыс человек, по информированию о положении на рынке труда – 228,9 тыс человек и 31,5 тыс работодателей.

По состоянию на 1 января 2014 года в органы службы занятости заявлено 36,3 тыс вакансий для трудоустройства на постоянные рабочие места и 8,2 тыс вакансий для временного и сезонного трудоустройства.

При содействии службы занятости населения трудоустроено 111,2 тыс граждан, что на 7,2% меньше, чем в 2012 году. В оплачиваемых общественных работах приняли участие 6139 человек. Трудоустроено на временные рабочие места с материальной поддержкой за счет средств краевого бюджета 1898 человек, испытывающих трудности в поиске работы, 36,7 тысячи несовершеннолетних граждан в возрасте от 14 до 18 лет, 496 безработных в возрасте от 18 до 20 лет из числа выпускников учреждений начального и среднего профессионального образования.

По состоянию на 1 января 2014 года численность безработных граждан – 18021 человек, уровень регистрируемой безработицы (отношение численности зарегистрированных безработных граждан к численности экономически активного

населения) – 0,7%, это меньше, чем на аналогичную дату прошлого года, когда уровень безработицы составлял 0,8%.

Основу экономического потенциала Краснодарского края составляют агропромышленный, топливно-энергетический, транспортный, курортно-рекреационный комплексы, машиностроение, лесное хозяйство, деревообработка и мебельное производство, промышленность строительных материалов.

Основные тенденции социально-экономического развития

В целом благоприятные бизнес-климат и экономическая конъюнктура оказали положительное влияние на траекторию роста экономики края. В строительстве, сельском хозяйстве, отрасли "связь" и сфере потребительских услуг рост оказался интенсивнее, чем годом ранее.

По итогам 2013 года производство сельхозпродукции увеличено на 6,9% на фоне отрицательной динамики предыдущего года. Основное влияние на результаты работы отрасли оказало увеличение урожайности и валовых сборов зерновых и масличных культур, а также винограда, плодов и ягод.

В связи с повышением уровня обеспеченности строительных организаций заказами и финансированием возросли объемы выполненных строительных работ – на 0,2% на фоне снижения показателя в аналогичном периоде прошлого года на 0,7%.

Растущий спрос на телекоммуникационные услуги поддерживает традиционно высокие темпы роста в отрасли "связь", увеличившей объемы предоставления услуг в 2013 году на 10,1% при 9,7% прироста годом ранее.

Опережающие темпы роста сложились и в сфере платного обслуживания населения, где рост объемов услуг составил 7,5% против 7,2% годом ранее. Стабильна динамика объемов розничных продаж – 105,7% в 2013 году при 106,1% годом ранее.

При этом немного замедлены темпы роста оптовой торговли – со 109,6% в 2012 году до 107,4% в прошлом году, и общественного питания – со 108,7% до 103,6%.

В результате уменьшения внутреннего спроса замедлилась динамика в промышленности. Индекс промышленного производства в 2013 году составил 100,1% против 103,7% в предыдущем году.

Из всех секторов реального сектора экономики отрицательная динамика отмечена только в транспортной отрасли, где объем услуг снижен на 0,4% на фоне 4,2% прироста в предыдущем году. Это связано с сокращением объемов перевалки экспортных грузов в морских портах, главным образом нефтепродуктов (ввиду госрегулирования на федеральном уровне) и зерна (из-за увеличения цен на внутреннем рынке).

В 2013 году продолжились позитивные изменения качества жизни населения края: возросли денежные доходы кубанцев и уровень оплаты труда работников, сократилась численность безработных.

В прошлом году в крае впервые за многие годы отмечен естественный прирост населения – порядка 1,5 тыс человек. С учетом миграционного прироста, который составил более 66 тыс человек, численность населения края на конец 2013 года достигла 5,4 млн человек.

Среднемесячный размер денежных доходов на душу населения превысил 24 тыс. руб. При этом увеличены темпы роста реальных располагаемых денежных доходов населения – со 106,4% в 2012 году до 109,6% по итогам прошедшего года.

Положительна динамика реальной заработной платы – 106% к предыдущему году на фоне 112,5% годом ранее. Номинальная заработная плата достигла 24,3 тыс руб. в месяц.

Уровень регистрируемой безработицы ниже, чем год назад, и составляет 0,7% от численности экономически активного населения.

В органах службы занятости населения по состоянию на 1 января 2014 года зарегистрировано 18 тыс безработных граждан, что на 11,6% меньше, чем на аналогичную дату прошлого года.

Промышленность

С начала текущего года промышленными производствами отгружено С начала текущего года промышленными производствами отгружено продукции на сумму более 634 млрд рублей с ростом в действующих ценах к аналогичному показателю предыдущего года 109%.

В добыче полезных ископаемых объем отгруженных товаров возрос до 19,5 млрд рублей (темп роста в действующих ценах 103,4%), в обрабатывающих производствах – до 504 млрд рублей (темп роста 108,4%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – до 110,8 млрд рублей (темп роста 113,1%).

Основой промышленности являются обрабатывающие производства, на долю которых приходится около 80% отгруженной промышленной продукции в крае.

В этом секторе преобладает производство пищевых продуктов (31,6% от общего объема отгрузки промышленной продукции), нефтепродуктов (18,4%) и строительных материалов (7,9%).

На долю металлургии и производства металлических изделий приходится 5,3% отгрузки, на долю производства машин и оборудования – 4,1%, химического производства – 2,1%, производства транспортных средств и оборудования – 2,0%, целлюлозно-бумажной и полиграфической продукции – 1,8%, резиновых и пластмассовых изделий – 1,6%, на долю производства электрооборудования – 1,1%.

Менее 1% в структуре отгруженной промышленной продукции занимают: текстильное и швейное производство (0,3%), производство кожи, изделий из кожи и обуви (0,4%), обработка древесины и производство изделий из дерева (0,5%), производство мебели (0,7%), а также производство продукции военного назначения (0,6%) и обработка вторичного сырья (0,8%).

Добыча полезных ископаемых занимает в структуре отгрузки продукции промышленных производств не более 3,1%, из которых 2,2% приходится на добычу топливно-энергетических полезных ископаемых.

Производство и распределение электроэнергии, газа и воды занимает 17,5% отгрузки, в том числе производство, передача и распределение электроэнергии – 13,2%, производство, передача и распределение тепловой энергии – 2,1%, производство и распределение газообразного топлива – 1%, сбор, очистка и распределение воды – 1,2%.

По итогам 2013 года рост промышленности составил 100,1%. Положительная динамика сложилась в двух из трёх основных секторов – обрабатывающими производствами и производством и распределением электроэнергии, газа и воды.

В обрабатывающих производствах индекс промышленного производства составил 100,1%.

Из 14 видов обрабатывающих производств положительные темпы роста отмечены в семи: в производстве изделий из кожи и обуви (193,1%), в производстве нефтепродуктов (111,7%), в металлургическом производстве (109,6%), в химическом производстве (108,3%), в текстильном и швейном производстве (106,2%), в производстве транспортных средств и оборудования (101,9%), в производстве строительных материалов (101,4%).

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды индекс промышленного производства составил 102,5%. Выработка электроэнергии в крае увеличена на 2,8% (и достигла 8207 млн кВт-ч).

Дополнительные поставки электрической энергии осуществляются с оптового рынка электроэнергии и мощности. В 2013 году приобретено 20842 млн кВт-ч электроэнергии (на 0,4% больше, чем годом ранее).

Полезный отпуск электроэнергии составил 18049 млн кВт-ч (на 0,2% меньше, чем в предыдущем году).

В добыче полезных ископаемых индекс сложился на уровне 95,6%. Добыча природного газа составила 3213 млн куб метров с ростом на 8,2% к уровню предыдущего года. Добыча нефти снижена на 7,6% в связи с истощением запасов сырья.

Также сокращено производство нерудных строительных материалов – на 8,8% до 19,2 млн. куб. метров, что связано со снижением спроса ввиду завершения ряда крупных проектов дорожного строительства в крае.

Строительство

В строительстве объем выполненных работ составил 459,3 млрд рублей или 100,2% к уровню предыдущего года. Из общего объема работ почти 90% приходится на строительно-монтажные работы по возведению зданий с темпом роста 107,7%, остальное – на дорожно-строительные работы со снижением на 42,7% относительно 2012 года.

В текущем году введено в эксплуатацию 16,5 тысяч зданий жилого и более 100 зданий нежилого назначения (17 промышленных, 11 сельскохозяйственных, 30 коммерческих, 12 учебных, 7 здравоохранения и 25 прочих).

Среди основных введенных объектов:

- ✓ мощности по добыче песчано-гравийной смеси (600 тыс куб метров), по производству изделий из ячеистого бетона (107,7 млн усл кирпичей), сборных конструкций (10 тыс куб метров) и винных изделий (0,2 млн декалитров);

- ✓ теплоснабжающие предприятия мощностью 263,9 Гкал/ч и трансформаторные понизительные подстанции мощностью 60,1 тыс КВ А;

- ✓ фермы для содержания 1,3 тыс голов крупного рогатого скота, элеваторы на 10 тыс тонн единовременного хранения;

- ✓ 75 антенно-мачтовых сооружений и 2 башни сотовой связи;

- ✓ 18 км автомобильных дорог с твердым покрытием, 8 мостов и 7 автозаправочных станций;

- ✓ торговые предприятия площадью 30 тыс кв метров, торгово-офисные и торгово-развлекательные центры общей площадью 765,5 кв метров, гостиницы на 192 места, предприятия общественного питания на 50 мест;

- ✓ дошкольные образовательные учреждения на 1744 места, общеобразовательные школы на 440 мест, больничные учреждения на 340 коек, поликлиники на 149 посещений в смену;

- ✓ спортивные сооружения с искусственным льдом площадью 109 тыс кв метров, плоскостные спортивные сооружения площадью 3,1 тыс кв метров и санно-бобслейная трасса протяженностью 1,8 км.

Проложено 5,7 км магистрального нефтепровода, 335,6 км линий электропередачи, 139 км газопроводов, 151,6 км водоводов и 82,3 км канализации, 6755 км радиорелейных линий связи.

Введено в действие 3943,7 тыс кв метров жилья, что на 9,8% меньше, чем годом ранее. Снижение отмечено по строительству многоквартирных домов (на 29,2% до 1740,7 тыс кв метров), что связано, в основном с большим вводом в 2012 году жилья для пострадавших от наводнения и для военнослужащих.

Объемы индивидуального строительства увеличились на 15,2%, составив 2203 тыс кв метров. На долю индивидуальных застройщиков приходится 55,9% всего введенного жилья (в 2012 году их доля не превышала 43,8%).

Несмотря на снижение темпов строительства жилья, обеспеченность им населения из года в год растет. Так, по результатам 2013 года она составила 23,6 кв. метра в расчете на одного жителя против 23,1 кв. метров годом ранее.

Уровень жизни населения

В 2013 году денежные доходы населения выросли на 9,6% в реальном исчислении. В расчете на душу населения денежные доходы составили 24047 рублей в месяц.

На уровень денежных доходов населения оказывают влияние размеры заработной платы, пенсий, периодичность их индексации и своевременность выплаты.

Средний размер пенсии в крае по состоянию на 01.01.2014г. составил 9 232 рубля в месяц, трудовой пенсии – 9 442 рубля, в том числе: средний размер трудовой пенсии по старости – 9 753 рубля, пенсии по инвалидности – 6 198 рублей, по случаю потери кормильца – 7 100 рублей. Средний размер социальной пенсии – 5 933 рубля.

Основным источником дохода для трудоспособного населения остается заработная плата. Среднемесячная заработная плата работников организаций в 2013 году составила 24260 рублей, что на 13,4% превышает уровень оплаты труда в предыдущем году. Реальный рост зарплаты составил 106%.

По данным Краснодарстата на 1 января 2014 года задолженность по заработной плате составила 2,6 млн рублей и в сравнении с аналогичной датой прошлого года снизилась более чем наполовину.

Задолженность по выплате заработной платы имеется перед 226 работниками двух организаций.

В целях обеспечения соблюдения трудового законодательства, в том числе в части своевременности оплаты труда, органы по труду участвуют в проводимых органами государственного контроля (надзора) проверках организаций различных форм собственности и работодателей – физических лиц. В течение 2013 года обследовано более 980 работодателей.

Во всех муниципальных образованиях действуют «горячие линии» для принятия обращений граждан о нарушениях их трудовых прав. В прошлом году выплачены задержанные и доначисленные денежные средства 206 работникам организаций на сумму около 3,2 млн рублей.

Инвестиционная деятельность

Благоприятный инвестиционный климат и активная реализация инвестпроектов в крае способствовали увеличению объёма инвестиций в основной капитал на 7,5% до 598,8 млрд рублей по итогам 9 месяцев 2013 года .

Из общего объема инвестиций в основной капитал на развитие экономики и социальной сферы края, организациями (без субъектов малого предпринимательства и параметров неформальной деятельности) в январе-сентябре 2013 года использовано 429,8 млрд рублей инвестиций, что на 11,3% выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

Основной объем этих инвестиций приходится на отрасли:

транспорт – 130,5 млрд рублей или 30,4% (значительный объем вложений приходится на инфраструктурные объекты Олимпиады, ремонт автомобильных дорог в рамках федеральной целевой программы «Развитие транспортной системы России (2010-2020 годы)» и строительство новой газопроводной системы);

деятельность в области спорта – 88,5 млрд рублей или 20,6% (инвестиции в олимпийские спортивные объекты, включая бюджетные ассигнования на реализацию Программы строительства олимпийских объектов и развития города Сочи как горноклиматического курорта);

производство нефтепродуктов – 53,5 млрд рублей или 12,4% (инвестиции на реконструкцию нефтеперерабатывающих заводов).

От 3% до 6% инвестиций приходится на такие виды деятельности, как сельское хозяйство, охота и предоставление услуг в этих областях; оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования; здравоохранение и предоставление социальных услуг; государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование; операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг; гостиницы и рестораны; производство и распределение электроэнергии, газа и воды.

За 9 месяцев 2013 года общий объем иностранных инвестиций (включая рублевые инвестиции, пересчитанные в доллары США), поступивших в экономику края, составил 778,7 млн долларов США, и увеличился на 1,3% по сравнению с январем-сентябром 2012 года.

Основной объем иностранных инвестиций направлен в сферу финансовой деятельности (26,8%), в производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака (23,2%), в операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (16,1%), в оптовую и розничную торговлю, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (16%), в производство машин и оборудования (5,2%), в здравоохранение и предоставление социальных услуг (4,5%).

По оперативным данным за январь-ноябрь 2013 года крупными организациями было освоено 502 млрд рублей инвестиций в основной капитал, что составляет 111,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Почти 90% всех инвестиционных вливаний приходится на города: Краснодар (247,5 млрд рублей с ростом на 8,1% к январю-ноябрю 2012 года), Сочи (174,9 млрд рублей с ростом на 39,1%) и Новороссийск (27 млрд рублей со снижением на 20,2% в связи с завершением крупных инвестиционных проектов по реконструкции цементного завода и нефтебазы).

Всего по данным муниципальных образований края в активной стадии реализации находится порядка 230 крупных инвестиционных проектов общей стоимостью более 944 млрд рублей (со сроком реализации до 2025 года). В результате их реализации планируется создание порядка 36 тыс новых рабочих мест, из которых свыше 11 тыс рабочих мест уже созданы.

Среди наиболее крупных инвестпроектов, оказывающих влияние на объемы осваиваемых инвестиций, значатся: коренная реконструкция Туапсинского НПЗ, модернизация Афипского и Ильского нефтеперерабатывающих заводов, реконструкция Туапсенефтепродукта, строительство жилых комплексов в г.Краснодаре и многофункционального комплекса с апартаментами временного проживания в г.Сочи, технологическая линия по производству цемента на территории цементного завода "Первомайский", строительство тепличного комплекса с использованием энергосберегающих технологий для круглогодичного выращивания огурцов и томатов, строительство 2-ой очереди Абинского электрометаллургического завода, реконструкция битумного завода, реконструкция и развитие комплекса лесозаготовки и переработки древесины, организации выпуска плит МДФ, столярных и мебельных изделий из МДФ на базе производственных площадей ПДК «Апшеронск».

С целью продвижения региона на межрегиональные и международные рынки в крае реализуется ведомственная целевая программа «Формирование и продвижение

экономически и инвестиционно привлекательного образа Краснодарского края за его пределами» в 2012 – 2014 годах.

В рамках Программы прошла презентация Краснодарского края на «Международной агропромышленной выставке «Зеленая неделя» в г.Берлине. В г.Мюнхене состоялась Презентация экономического и инвестиционного потенциала края для представителей политических и деловых кругов Баварии. Администрация Краснодарского края подписала инвестиционные соглашения в сфере развития береговой инфраструктуры в г.Анапе и о развитии жилищного строительства.

Делегация Краснодарского края приняла участие в работе 24 выставки коммерческой недвижимости МИПИМ. Итогом работы стало подписание 46 соглашений с российскими и зарубежными партнерами на общую сумму 85,4 млрд рублей (2,1 млрд евро). В числе наиболее масштабных – соглашение с компанией ЭРДФ ВОСТОК, дочерней структурой крупнейшей французской распределительной электросетевой компании ЭРДФ.

Край участвовал в Международной агропромышленной выставке «БелАгро-2013» и Петербургском международном экономическом форуме.

Значимым событием года стал XII Международный инвестиционный форум «Сочи-2013». На Форуме был представлен 71 регион Российской Федерации. Всего зарегистрировалось более 9 тыс участников, в том числе 325 иностранных из 42 зарубежных государств и 937 журналистов. По итогам работы Форума делегацией Краснодарского края подписано 243 соглашения на общую сумму 331,6 млрд рублей.

По данным рейтингового агентства «Эксперт-РА» (www.raexpert.ru) Краснодарский край занимает следующее положение:

Таблица №6– Динамика рейтинга составляющих инвестиционного климата

Рейтинг потенциала	Рейтинг риска	Рейтинг потенциала	Рейтинг риска	Рейтинг потенциала	Рейтинг риска	Рейтинг потенциала	Рейтинг риска	Рейтинг потенциала	Рейтинг риска	Рейтинг потенциала	Рейтинг риска	Рейтинг потенциала	Рейтинг риска
2011-2012		2010-2011		2009-2010		2008-2009		2007-2008		2006		2005	
5	2	4	1	5	6	5	2	5	4	1	5	6	5

Таблица №7– Динамика рейтинга инвестиционного риска и потенциала

Год рейтинга	Ранг потенциала	Доля в обще- российском потенциале, %	Ранг риска	Средне- звешенный индекс риска (Россия=1)	Средне- звешенный индекс риска
2011-2012	5	2,654	2	-	0,169
2010-2011	4	2,760	1	-	0,155
2009-2010	5	2,455	6	0,835	
2008-2009	5	2,548	2	0,814	
2007-2008	5	2,590	2	0,734	
2006	6	2,612	4	0,777	
2005	9	2,020	10	0,889	
2004	10	2,017	16	0,934	

Таблица №8 – Составляющие рейтинга инвестиционного потенциала

Год рейтинга	Рейтинг потенциала	Рейтинги составляющих инвестиционного потенциала								
		Потребительский	Трудовой	Производственный	Инфраструктурный	Финансовый	Инновационный	Институциональный	Природно-ресурсный	Туристический
2011-2012	5	5	4	7	5	7	19	4	26	1
2010-2011	4	5	4	7	5	6	14	4	26	1
2009-2010	5	5	4	7	6	6	20	11	27	2
2008-2009	5	5	4	10	6	8	18	4	27	2
2007-2008	5	5	4	10	7	9	29	4	28	1
2006	6	6	4	14	6	11	27	4	29	1
2005	9	7	4	13	6	11	22	4	30	1
2004	10	5	4	12	6	9	27	5	30	

Таблица №9 – Составляющие рейтинга инвестиционного риска

Год рейтинга	Рейтинг риска	Рейтинги составляющих инвестиционного риска							
		Законодательный	Политический	Экономический	Финансовый	Социальный	Криминальный	Экологический	Управленческий
2011-2012	2	-	-	3	19	14	16	10	7
2010-2011	1	-	-	2	14	16	5	14	1
2009-2010	6	4	-	3	6	25	38	58	1
2008-2009	2	4	-	5	4	7	14	62	2
2007-2008	2	3	-	5	5	24	14	60	12
2006	4	5	-	27	5	12	24	52	6
2005	10	32	23	38	7	22	17	53	3
2004	16	8	28	10	28	37	28	59	

6.3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГУЛЬКЕВИЧСКОГО РАЙОНА.

Анализ социально-экономического развития Гулькевичского района произведен на основании информации, размещенной на инвестиционном портале Гулькевичского района Краснодарского края (<http://gulkevinvest.ru>).



Гулькевичский район – это территория Краснодарского края с многоотраслевой экономикой, базовыми отраслями которой являются промышленное производство, сельское хозяйство, строительство. За отчетный период в общем рейтинге муниципальных образований Краснодарского края по темпам роста основных экономических показателей район занимает 38-е место по итогам января-сентября 2013 года, в том числе 6-е место - в группе территорий с многоотраслевой экономикой.

Промышленное производство.

Крупными и средними предприятиями района объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в денежном выражении за отчетный период составил в сумме 6382 млн. руб., что на 907 млн. руб. больше по сравнению с соответствующим периодом прошлого года и составляет 116,6% .

Соотношение объемов отгруженных товаров по наиболее значимым отраслям к аналогичному периоду прошлого года составило:

по обрабатывающим производствам (доля в общем объеме промышленного производства 91,6%) – 5855млн. руб., что выше на 18,8%;

по производству и распределению электроэнергии, газа и воды - 340 млн. руб., - выше на 3%;

по добыче полезных ископаемых (доля в общем объеме промышленного производства 2,9%) – 156 млн. руб., что ниже на 13,6%.

Добыча полезных ископаемых:

Отрицательная динамика объема отгрузки добывающего сектора к соответствующему периоду 2012 года обусловлена:

- снижением отгрузки ОАО Карьероуправление «Венцы-Заря» на 52 % вследствие снижения объемов реализации из-за не востребоваемости продукции

- снижением отгрузки ОАО Агропромышленный строительный комбинат «Гулькевичский» (ОАО АПСК «Г») – в 5 раз вследствие использования нерудных строительных материалов для собственного производства.

- снижением отгрузки ОАО «Комбинат строительных материалов «Вишневский» (ОАО КСМ «Вишневский») на 20%, так как добыча и отгрузка полезных ископаемых начата в марте текущего года, в январе-феврале осуществлялся плановый ремонт цехов предприятия.

Сельское хозяйство

Аграрный сектор экономики представляют 33 предприятия, в том числе 16 бюджетообразующих, 3 из которых имеют статус «племзаводов», 215 крестьянских (фермерских) хозяйств (КФХ) и 15562 личных подсобных хозяйств (ЛПХ).

По итогам работы предприятий агропромышленного комплекса муниципального образования Гулькевичский район за январь-сентябрь 2013 года объем отгруженной продукции составил 2267,2млн.руб., что ниже соответствующего периода 2012 года в действующих ценах на 4,1 %.

Доля отгруженной продукции растениеводства собственного производства в общем объеме отгруженной продукции за отчетный период составила 59,4%.

В отрасли растениеводства на отчетную дату текущего года произведено зерновых и зернобобовых культур 284 916 тонн, что на 25 776 тонн или на 9,9% больше соответствующего периода прошлого года. Увеличение объема производства зерновых культур вызвано увеличением площади сева на 7,6% и увеличением урожайности с 1 га на 8,6 ц\га или 18,5%.

Объем производства сахарной свеклы в отчетном периоде составил 251870 тонн, на 146569 тонн или 36,8% меньше прошлого года в результате сокращения площади сева на 2,9 тыс. га (27,1%).

В отрасли животноводства на отчетную дату текущего года произведено скота и птицы в живом весе 9579 тонн, что на 1534 тонн или на 13,8% меньше соответствующего периода прошлого года.

Снижение объема производства данного вида продукции объясняется ликвидацией поголовья свиней в хозяйствах района, вызванной проводимыми мероприятиями по ликвидации очагов и предотвращению заболевания «африканской чумой» свиней.

В 2013 году сохраняется тенденция снижения поголовья скота в крупных и средних хозяйствах муниципального образования Гулькевичский район. Поголовье крупного рогатого скота сократилось на 17,5% или на 3471 голову в сравнении с аналогичным периодом 2012 года. Причиной снижения поголовья крупного рогатого скота в хозяйствах послужила выбраковка животных с низкой продуктивностью.

Поголовье птицы в отчетном периоде уменьшилось на 16,5% к соответствующему периоду 2012 года в связи с цикличностью производства на птицефабрике ЗАО «Белореченская».

По итогам работы предприятий агропромышленного комплекса муниципального образования Гулькевичский район за январь-сентябрь 2013 года объем отгруженной продукции составил 2267,2 млн. руб., что ниже соответствующего периода 2012 года в действующих ценах на 4,1 %.

Строительство

Объем строительных работ, выполненных собственными силами, по крупным и средним предприятиям за январь-сентябрь 2013 года составил 2161,7 млн. руб., что выше соответствующего периода 2012 года на 37,7% в сопоставимых ценах.

Рост показателя обеспечен:

- увеличением на 66,3 % в действующих и на 55,9 % в сопоставимых ценах объемов общестроительных работ ОАО «Агропромышленный строительный комбинат «Гулькевичский» (ОАО АПСК «Г»), доля которого составляет 73,7% в общем объеме, за счет исполнения заказов по строительству многоэтажных жилых домов в г. Краснодар и домов социального назначения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей в Гулькевичском и Выселковском районах;

- увеличением на 15,5% в действующих и на 8,3% - в сопоставимых ценах объемов работ ЗАО «ДСУ-7» (доля в объеме строительных работ 22,5%) по благоустройству жилых массивов в г. Краснодар и г. Новороссийск, а также по ремонту и содержанию автомобильных дорог в Гулькевичском, Кавказском и Тбилисском районах.

За отчетный период введено в эксплуатацию 14540 кв. м жилья (все - ИЖС), что ниже аналогичного показателя за период прошлого года на 32,3%.

В настоящее время для выхода из сложившейся ситуации администрацией муниципального образования Гулькевичский район с городскими и сельскими поселениями Гулькевичского района заключены соглашения по выполнению плановых, целевых показателей реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и долгосрочной краевой целевой программы «Жилище» на 2013-2015 годы.

Средняя рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилья в муниципальном образовании Гулькевичский район на 1 октября 2013 года осталась на уровне аналогичного периода прошлого года 30 000 руб. на первичном рынке, на вторичном рынке жилья составила 21 615 руб.

Транспорт и связь

Транспортная отрасль муниципального образования представлена 403 хозяйствующими субъектами, снижение хозяйствующих субъектов транспорта на 2,7 % произошло за счет субъектов малого бизнеса.

За январь-сентябрь текущего года оказано услуг крупными и средними предприятиями транспорта на сумму 33,9 млн. руб., что на 21,7% в действующих ценах меньше по сравнению с соответствующим периодом прошлого года вследствие снижения на 71,7% объемов услуг по хранению зерна ОАО «Гулькевичский комбинат хлебопродуктов» (доля в общем объеме транспортных услуг – 15,1%), так как, на начало прошлого года на элеваторе предприятия оставались значительные запасы зерна (21,5 тыс. тонн – переходящие остатки в связи с запретом на вывоз зерна на экспорт), в то время как на начало текущего года остаток зерна на хранении составил всего 1,5 тыс. тонн.

Грузооборот автомобильного транспорта снизился на 35,3 % и составил 69677 тыс. т/км., что объясняется снижением объемов основного грузоперевозчика ОАО

АПСК «Г» за счет доставки строительных материалов к месту строительства в г. Ростов-на-Дону, так как доставка осуществляется не только автомобильным, но и железнодорожным транспортом ст. Кавказской ОАО «РЖД», грузов перевезено на 22,8 % меньше или 4198 тыс. тонн.

В сфере пассажирских перевозок деятельность на городских и пригородных маршрутах общего пользования оказывают только субъекты малого предпринимательства.

Стоимость проезда в городском общественном транспорте составляет 10 руб.

Объемы услуг связи, сформированные на территории МО Гулькевичский район, составили 81,8 млн. руб., что на 2,2% в действующих ценах больше аналогичного периода прошлого года. Основная причина – увеличение количества пользователей скоростного Интернета и цифрового телевидения Disel TV.

Потребительский рынок

По состоянию на 1 октября 2013 года на территории муниципального образования Гулькевичский район осуществляют деятельность 1338 хозяйствующих субъектов, специализирующихся в сфере розничной торговли, из них крупные и средние – 4 территориальных обособленных подразделения (ТОПы - сеть магазинов «Магнит» ЗАО «Тандер», фирмы «Санги–Стиль», магазин «Эконом» ООО «Логист», магазин «Маг-Мак» ООО «Маг-Мак»).

Оборот розничной торговли крупных и средних организаций всех видов деятельности (с учетом ТОПов, доля которых в общем объеме розничного товарооборота более 60%) за отчетный период составил 1397,5 млн. рублей, что выше на 8,3% аналогичного показателя прошлого года в действующих ценах и на 1,3% - в сопоставимых, в основном за счет увеличения объемов розничной реализации продукции магазинов сетевой торговли, а также предприятий:

- ЗАО КСП «Дружба» - в 3,5 раза за счет реализации яблок;
- ООО АФ «Тысячный» в 2 раза за счет реализации населению мяса и молока населению;
- ООО ПЗ «Наша Родина» - на 55% за счет реализации населению продукции растениеводства, молока.

Объем платных услуг, предоставляемых населению крупными и средними организациями, за отчетный период составил 588 млн. рублей, что в действующих ценах выше аналогичного показателя прошлого года на 3,6% и в сопоставимых ниже на 4,2%. Снижение показателя обусловлено уменьшением объемов услуг в сферах:

- услуги гостиниц и аналогичных мест размещения – на 29,12%;
- услуги правового характера – на 18,9%;
- ветеринарные услуги – на 20,8%.

Инвестиционная деятельность

Инвестиционное развитие района - одно из приоритетных направлений деятельности служб и отделов администрации муниципального образования.

За отчетный период привлечено инвестиций крупными и средними организациями района в сумме 1257 млн. рублей, что на 10,1% в действующих и на 3,5% в сопоставимых ценах выше показателя за аналогичный период прошлого года.

Высокий темп роста объема инвестиций обусловлен увеличением в 2,3 раза в сопоставимых ценах капитальных вложений предприятий *обрабатывающих производств* (доля в общем объеме – 53,5%) за счет увеличения объема инвестиций ОАО «Силикат» в 11,2 раз или на 491,7 млн. руб. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, доля которого составляет 80,3% в объеме инвестиций

обрабатывающих производств и 42,9 % в общем объеме инвестиций, по причине изменения условий договора по лизинговым платежам в рамках реализованного инвестиционного проекта «Реконструкция силикатного завода» (лизинговое имущество с баланса лизингодателя передано на баланс лизингополучателя ОАО «Силикат»).

Ситуация на рынке труда

Специфика безработицы в районе определяется сложившимся уровнем и структурой занятости населения, обусловленной отраслевой специализацией (агропромышленный комплекс) и комплексностью хозяйства. Для района характерна структурная безработица, значительные объемы сельской безработицы (около 70 %), ее сезонный характер.

За январь-сентябрь 2013 года в ГУ КК «Центр занятости населения Гулькевичского района» (далее – центр занятости) впервые обратилось за содействием в поиске подходящей работы 3 981 человек, что на 444 человека или на 10,0% меньше соответствующего показателя 2012 года. Из числа обратившихся в этот период получили статус «безработного» 829 человек, что на 183 человека или на 18% ниже данного показателя соответствующего периода 2012 года.

По состоянию на 1 октября 2013 года в Гулькевичском центре занятости состоит на учете 528 человек, что на 29 человек или на 4,9% меньше соответствующего периода прошлого года.

В целях снижения напряженности на рынке труда специалистами центра занятости Гулькевичского района организована работа по профессиональному обучению безработных граждан профессиям, востребованным на рынке труда Гулькевичского района. С начала отчетного года профессиональным обучением охвачено 160 человек, что на 5 человек или на 3% меньше соответствующего периода прошлого года.

За январь-сентябрь 2013 года на оплачиваемые общественные работы по благоустройству территории и наведению санитарного порядка в городских и сельских поселениях Гулькевичского района направлено 223 человека, что на 16,1% или на 31 человек больше соответствующего периода 2012 года.

Уровень жизни населения.

Среднемесячная заработная плата за август 2013 года в расчете на одного работника составила 19762,0 руб., что в сравнении с соответствующим периодом прошлого года больше на 10,2%. В том числе по видам экономической деятельности:

- производство металлических изделий – 20522,9 руб.;
- производство прочих неметаллических минер. продуктов – 28660,7 руб.;
- производство пищевых продуктов – 16606,4 руб.;
- добыча полезных ископаемых – 10549,1 руб.;
- строительство – 32155,7 руб.;
- сельское хозяйство – 15071,8 руб.;
- деятельность железнодорожного транспорта – 15844,2руб.;
- розничная торговля – 9856,7 руб.;
- производство, передача и распределение тепловой энергии – 12858 руб.;
- сбор, очистка и распределение воды – 14394,9 руб.

Рост заработной платы обусловлен не только экономической стабильностью развития, но и проводимой работой службами, отделами, управлениями администрации района по выполнению рекомендаций постановления главы администрации Краснодарского края от 4 октября 2002 года № 1141 «О мерах по

улучшению социальной защищенности работающего населения края» и постановления главы района от 15 октября 2003 года «О мерах по улучшению социальной защищенности работающего населения района».

По состоянию на 1 сентября 2013 года на территории муниципального образования Гулькевичский район нет просроченной задолженности по оплате труда, детским пособиям и выплатам пенсий.

7. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА САХАРА И САХАРНОЙ ОТРАСЛИ РФ.

В Российской Федерации насчитывается 79 сахарных заводов, которые расположены преимущественно в Южном федеральном округе (18 заводов), Центральном черноземном районе (46 заводов), Поволжском и Уральском округах (13 заводов). Рынок производства сахара является умеренно концентрированным, конкурентным. На нем отсутствуют хозяйствующие субъекты, занимающие доминирующее положение. Основными производителями сахара в Российской Федерации являются Группа компаний «Сюкден», Группа компаний «Разгуляй», Группа компаний «Доминант», Группа компаний «Русагро», Группа компаний «Продимекс».

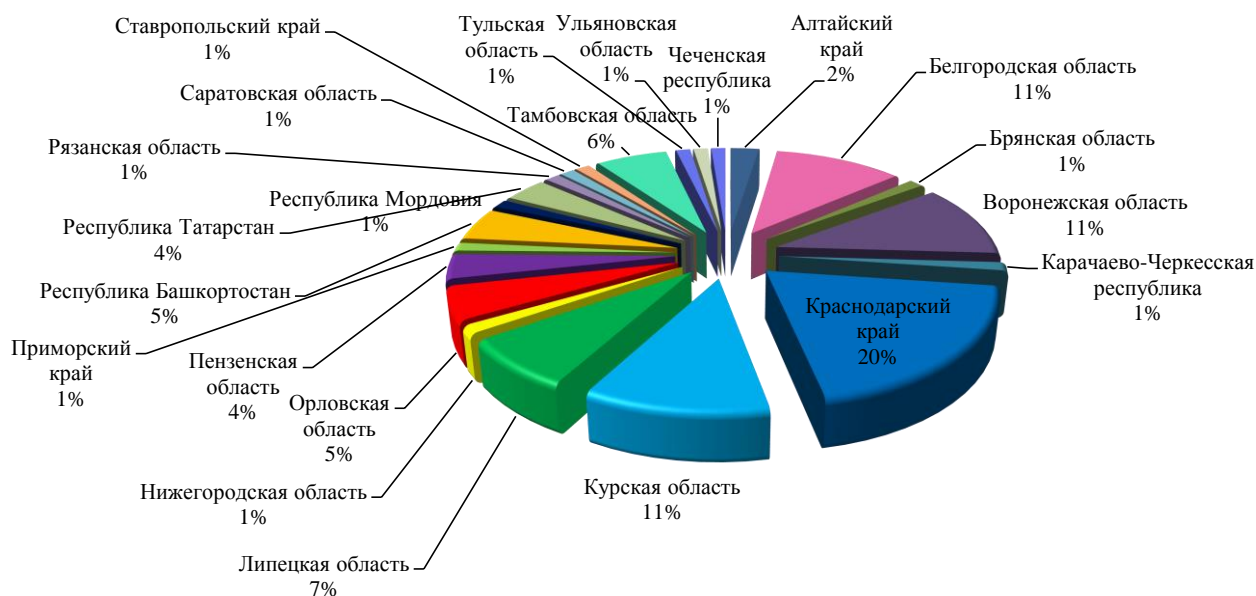


Рисунок 1 – Структура распределения сахарных заводов России по регионам (источник <http://rossahar.ru>)

Производство сахарной свеклы в 2013 году составило 37,7 млн. тонн, что на 16,2% ниже 2012 года в результате существенного сокращения посевных площадей (на 20,9%). Однако благодаря высокому уровню технического развития хозяйств урожайность сахарной свеклы (432 ц/га) в большинстве регионов превысила показатели прошлых лет. По данным экспертов, хорошее качество урожая и тщательная подготовка отрасли к сезону привели к сокращению потерь сахара в производстве.

Однако значительный объем собранного урожая в очередной раз показал проблемы недоинвестирования инфраструктуры отрасли.

По оценке ИКАР ёмкость российской сахарной индустрии в 2012/13 г. составила около \$4,5 млрд. (оптовые цены со склада), в т.ч. импортный белый сахар \$0,3 млрд.

Урожай сахарной свеклы в 2013 г. оказался достаточно большим, несмотря на существенное сокращение посевных площадей на 20,7% - с 1.14 млн. га в 2012 г. до 0.91 млн. га в 2013 г. Итоговое производство свекловичного сахара в 2013/14 г.

составило 4,4 млн. тонн, что на 8,1% меньше по сравнению с 2012 годом. Данное значение полностью соответствует показателю, запланированному на 2013 год государственной программой развития сельского хозяйства на 2013-2020 годы.

Производство сахара, тыс. т

Показатель	2012/ 2013	2013/ 2014	Изменение, %
Заготовлено сахарной свеклы *	39 161	34 885	▼ -10,9%
Выработано сахара из сахарной свеклы *	4 727	4 364	▼ -7,7%
Переработано сахарной свеклы *	37 905	33 965	▼ -10,4%
Выработано сахара из сахара-сырца **	469	512	▲ +9,0%

** с начала года (по состоянию на 01.12.2013)

Источник: СОЮЗРОССАХАР

* с начала II полугодия 2013 года (по состоянию на 27.01.2014)

Рисунок 2 – Производство сахара, тыс.т (источник <http://saharonline.ru/>).

В 2013 г. сложилась благоприятные для сахарной свёклы погодные условия 2013 г. (не слишком жарко и влажно), особенно на Юге и Алтае, и несмотря на опасения из-за избыточных дождей с конца июля по начало октября. Наряду с общим ростом агротехнического уровня хозяйств, это позволило обеспечить рекордную урожайность сахарной свёклы почти во всех регионах ~434 ц/га (385 ц/га год назад). Высокий валовой сбор - 38.7 млн. тонн (предварительные итоги МСХ) по сравнению с 45.1 млн. в 2012 г. При этом, сахаристость свёклы также выросла с 15.4% до 15.7%.

За 16 лет продуктивность отрасли выросла со сверхнизких уровней в 3.4 раза и достигла почти 5 тонн сахара с 1 га посевных площадей. Редко какая отрасль экономики России показывает рост эффективности сравнимый с сахарной. Заметно подтянулись даже менее продуктивные регионы Волга-Урал и Алтай.

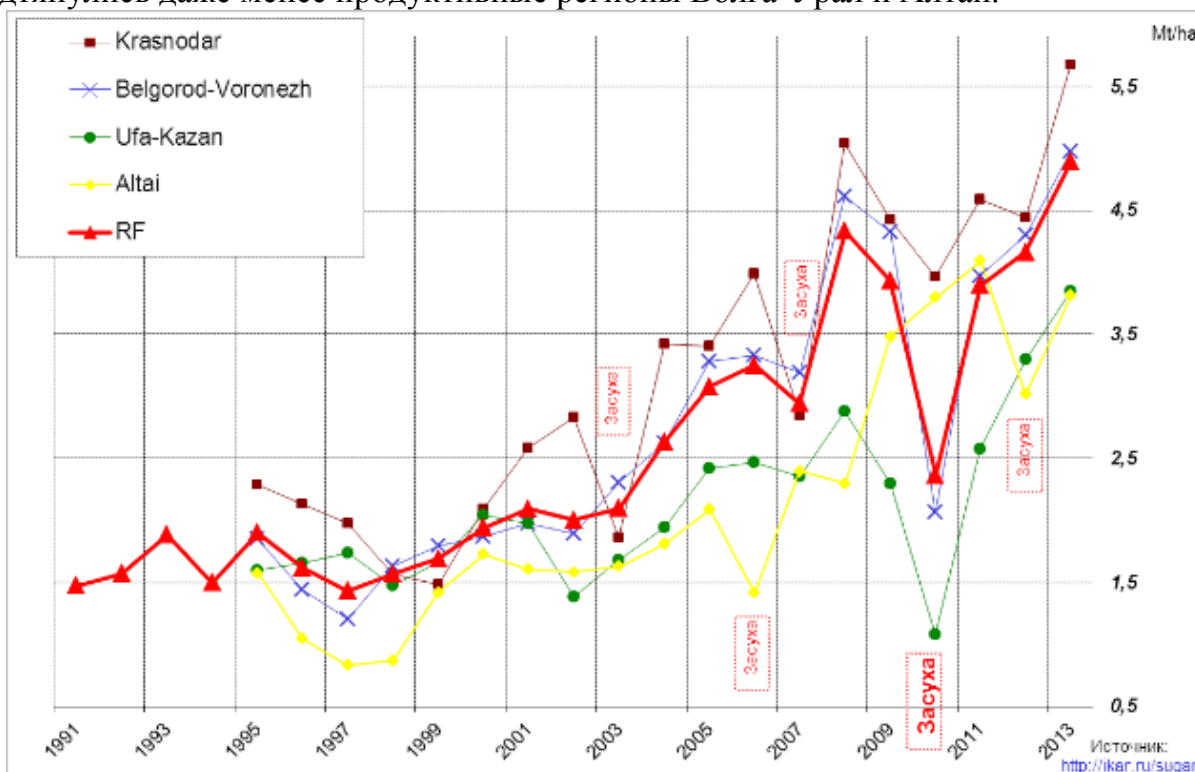


Рисунок 3 – Продуктивность сахарной отрасли, тонн сахара/ 1 га посевных площадей (источник <http://www.ikar.ru>)

Уровень переходящих запасов сахара на конец декабря 2012 года, по данным Союзроссахара, увеличился до 3,35 млн. тонн (в 2012 году – 3,44 млн. тонн), что составляет 63% от общего объема потребления.

Заготовка (т.е. доставка на заводы свёклы, убранной в октябре-ноябре в полевые кагаты) будет продолжаться местами до января. Значительный урожай свёклы очередной раз обнажил ключевые проблемы много десятилетнего недоинвестирования инфраструктуры сахарной и аграрной отрасли и смежников, которые решаются не быстро.

На середину декабря из сахарной свеклы нового урожая уже выработано около 3.88 млн. тонн сахара. Только из заготовленной на 16 декабря на свеклопунктах заводов 32.7 млн. тонн свёклы (в зачётном весе) может быть выработано не менее 4.15 млн. тонн сахара. С учётом сахарной свёклы в полевых кагатах производство свекловичного сахара за сезон по оценке ИКАР может составить более 4.4 млн. тонн (конечно, если оставшаяся свёкла не сгниёт во время оттепелей). Не менее 18 заводов могут доработать до января, а 2 завода в Татарии и Башкирии могут доработать до февраля.

Более сбалансированный урожай и тщательная подготовка отрасли к сезону привели к сокращению потерь сахар в производстве на 5% и снижению величины традиционного обвала внутренних цен на сахар в августе-ноябре. Косвенным результатом этого стало существенное снижение экспорта сахара с 30 тыс. тонн в 2012/13 г. до не более 18 тыс. тонн в 2013/14 г., т.к. внутренние цены осенью остались выше паритетных мировых цен на белый сахар. Традиционные страны покупатели российского сахара переориентировались на Беларусь, Азербайджан, ЕС и другие источники, а Закавказье, Казахстан, Узбекистан увеличили импорт сахара-сырца. При этом, украинский сахар с ноября 2013 г. совсем ушёл с рынков стран бывшего СССР, в связи с резким ростом внутренних цен из-за снижения его производства, что приоткрывает окошко возможностей и для российского сахара.

Россия в 2013/14 г. по-прежнему остаётся заметным экспортёром мелассы и свекловичного гранулированного жома, по причине неразвитости, особенно по жому, внутреннего рынка сбыта (животноводство, производство кормов, дрожжей, спирта, пищевых и аминокислот).

При сокращении производства свекловичного сахара на 6% по сравнению с 4.75 млн. тонн в 2012/13 г., внутренний баланс сахара РФ в 2013/14 г. будет обеспечен продолжающимся ростом импорта белого сахара из Беларуси (только по ЖД с 256 тыс. т в 2012 календарном году до 341 тыс. тонн в 2013 г.) и ростом импорта сахара-сырца (с 460 тыс. тонн до не менее чем 700 тыс. тонн).

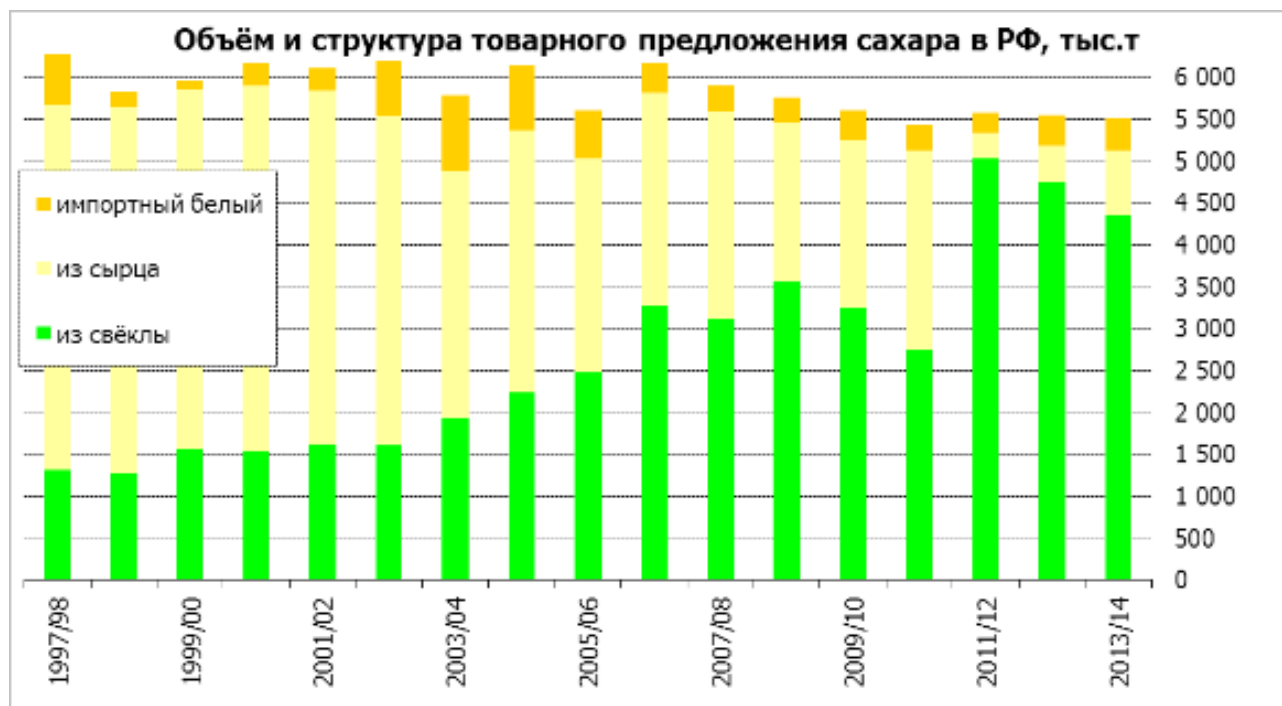


Рисунок 4 – Объем и структура товарного предложения сахара в РФ, тыс.т.
(<http://www.ikar.ru>)

Избыточное предложение сахара на протяжении всего года оказывало сдерживающий эффект на ввоз импортного сырья. В 2013 году импорт сахара-сырца сократился в 3 раза, но объемы производства сахара белого тростникового в твердом состоянии по сравнению с 2012 годом выросли на 7,4 процента.

В целом сезон 2013/14 г. можно признать достаточно успешным для свекловодов, поскольку существенное сокращение посевных площадей обусловило сохранение достаточно привлекательных цен на свеклу.

Экспорт белого сахара из России до 2010 г. осуществлялся, в основном, в виде толлингового сырцового сахара чаще из Краснодарского края в страны б.СССР, Афганистан и Монголию и до 1998г его объёмы были незначительны. В 1999г., в год пикового завоза сахара-сырца в Россию, на фоне чрезвычайно низких мировых и особенно российских цен сложилась благоприятная конъюнктура для поставок сахара в страны Средней Азии и Закавказья. С ноября 2006 г. после 6-летнего перерыва экспорт сахара вновь существенно вырос, по итогам 2007 г. он перевалил за 300 тыс. тонн. В последующие годы центр толлинга сырца в странах б.СССР сместился в Беларусь. Уникальные в макрорегионе б. СССР конкурентные преимущества российских сахарных заводов (особенно в Южном ФО - стоимость логистики, энергетических и других ресурсов) остаются пока не задействованы. Для раскрытия экспортного потенциала (0.6 млн.тонн сахара в год) необходима всесторонняя государственная поддержка и развитие логистики. В 2011/12 г. России удалось выйти на новые рыки экспорта сахара возобновился рост экспорта сахара из РФ, причём со свекловичным сахаром. В 2013 г. экспорт сахара составил 4 тыс.т.

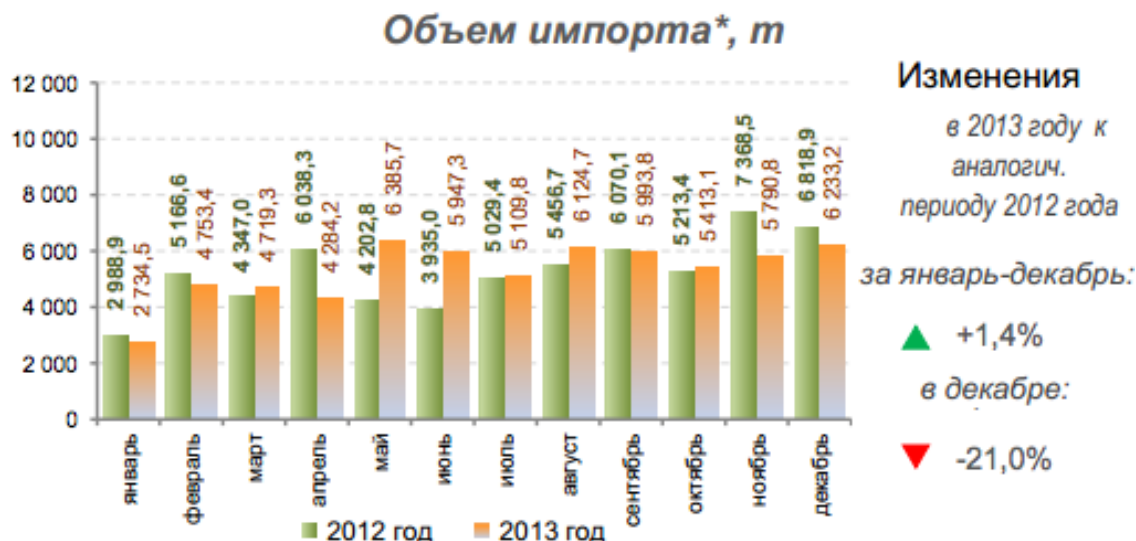


Физический объем экспорта сахара с начала года: 4 тыс. т
 в том числе в декабре: 197,0 т (на 09.01.2013 – 359,2 т)

* Экспорт сахара (ТН ВЭД – 170199) по состоянию на 09.01.2014

Рисунок 5 – Объем российского экспорта сахара (источник <http://saharonline.ru/>).

В 2013 г. наблюдается незначительное сокращение импорта сахара в Россию по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Так, по данным <http://saharonline.ru> объем импорта в 2013г. составил 63,5 тыс.т.



Физический объем импорта сахара с начала года: 63,5 тыс. т
 в том числе в декабре: 6 233,2 т (на 09.01.2013 – 6 818,9 т)

Рисунок 6 – Объем российского импорта сахара.

Производство и потребление сахара носит сезонный характер. Свекловичный сахар в основном производится в сентябре-ноябре, сырцовый - в марте-июле. Пик потребления, как правило, приходится на лето и IV-й квартал.

Высокая и несовпадающая сезонность производства и потребления сахара в России в последние годы приводит к формированию сезонного дна розничных цен в ноябре-январе. После чего они обычно растут до августа-сентября (см. график по данным Росстат), естественно, при прочих равных условиях. В сезоны с резкой динамикой мировых цен на сахар и курса рубля динамика розничных цен в РФ может быть иной.

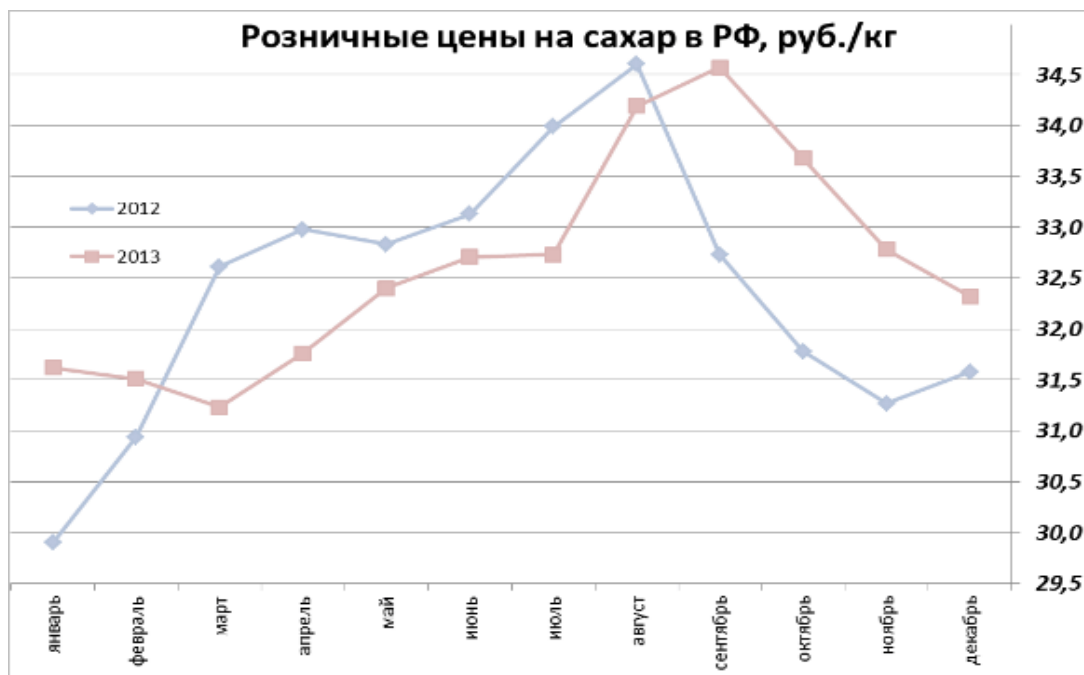


Рисунок 7 – Розничные цены на сахар в РФ в 2012/2013гг.

Можно утверждать, что в сезоне 2013/14 г. дно розничных цен на сахар в РФ пройдено в декабре - начале января и рост небольшими волнами будет, вероятно, вплоть до августа-сентября 2014 г.

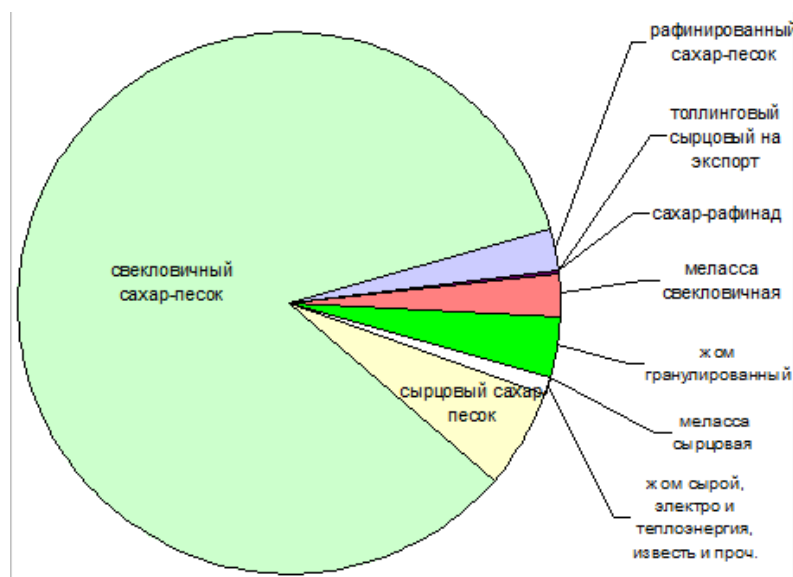


Рисунок 8 – Структура товарного предложения российской сахарной индустрии в 2013 г. (<http://www.ikar.ru>)

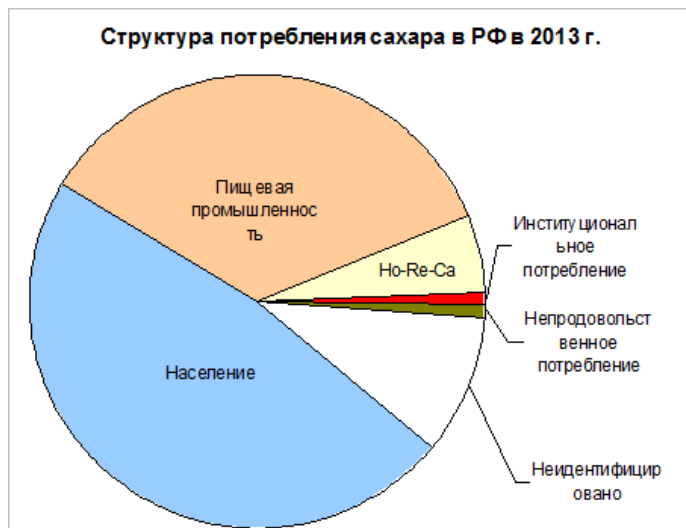


Рисунок 9 – Структура потребления сахара в РФ в 2013 г.

Текущая ситуация на рынке свекловичного сахарного производства

По данным Союзроссахара, на 27.01.2014 с начала производственного сезона заготовлено 34 885,0 тыс. т свеклы (за аналогичный период прошлого года – 39 160,6 тыс. т), переработано 33 965,0 тыс. т сахарной свеклы (в прошлом году – 37 905,0 тыс. т), выработано 4 363,8 тыс. т свекловичного сахара (в прошлом сезоне – 4 727,0 тыс. т). С начала 2014 года выработано 177,6 тыс. т, что на 17,6% уступает объему выработки аналогичного периода прошлого года. Уровень среднесуточной переработки сахарной свеклы составил 24,0 тыс. т, что ниже уровня переработки предыдущей недели более чем в 2 раза. По состоянию на 27 января 2014г. работало 10 сахарных заводов из 79 (в прошлом году на аналогичную дату работало 9 заводов), из них: в ЦФО – 3, в ПФО – 7. Среднесуточная выработка сахара составила 2,0 тыс. т.



Рисунок 10 – Производство сахара в России

По состоянию на 29.01.2014 оптово-отпускные цены на сахар в основных сахаропроизводящих регионах РФ сохранили растущий тренд и составили 23 767 руб./т (+0,8% по отношению к предыдущей неделе и +2,7% к началу 2014 года).

Потребительские цены после непродолжительного снижения незначительно выросли (+0,1% по отношению к предыдущей неделе). Средняя розничная цена на сахар в РФ, по данным Росстата, по состоянию на 27.01.2014 составила 31,96 руб./кг



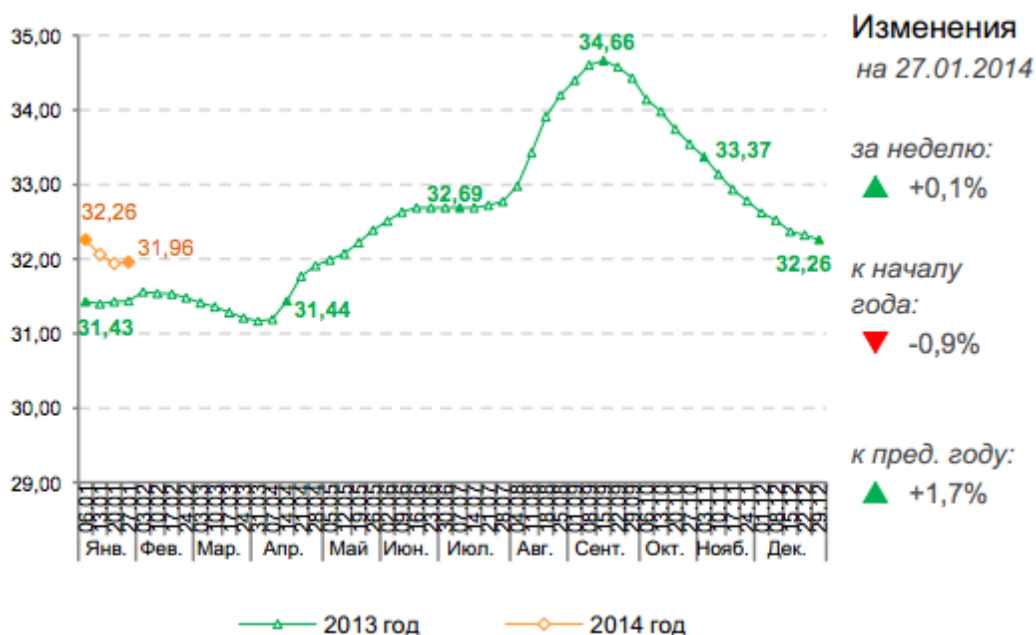
*На графике представлены средние цены по основным сахаропроизводящим округам (ЮФО, ЦФО, ПФО) Источник: СОЮЗРОССАХАР, ФГБУ "Спеццентрчет в АПК"



Источник: СОЮЗРОССАХАР

Рисунок 11 – Цены на сахар, руб./т

Потребительские цены на сахар, руб./кг



Источник: Росстат

Рисунок 12 – Потребительские цены на сахар, руб./т

Украина

По информации НАСУ "Укрсахар" на 30 декабря т. г., в стране работает 2 сахарных завода (в 2012 г. – 12 заводов), сообщает Союзроссахар. На сахарные заводы поступило 9,12 млн. т сахарной свеклы (в 2012 г. – 17,18 млн. т), из которых переработано 8,93 млн. т (в 2012 г. – 16,57 млн. т) и произведено 1192 тыс.т (в 2012г. – 2140 тыс.т) сахара. Суточная выработка сахара составляет 2,00 тыс. т. Сахаристость свеклы при приемке на 21 декабря т. г. – 16,22%, в 2012 г. на эту дату – 16,06%.

Белоруссия

По сообщению Ассоциации сахаропроизводителей «Белсахар» по состоянию на 30 декабря г. г. сахарными заводами заготовлено 4,3 млн. т сахарной свеклы (в 2012 г. – 4,5 млн. т), из которых переработано - 3,7 млн. т (в 2012 г. – 3,8 млн. т) и произведено 521 тыс. т сахара (в 2012 г. – 509 тыс. т), сообщает Союзроссахар. Работает 3 завода. Суточная выработка сахара составляет 2,7 тыс. т. Сахаристость свеклы при приемке по состоянию на 21 декабря т. г. - 16,77%, в 2012 г. на эту дату 16,16%.

Основные участники рынка

Номинальное число сахарных заводов России на 1991 г. - 96. Из них работало в 2013 г. - 79, в т.ч. 1 завод перерабатывал только сахар-сырец. Из 78-и действующих свеклосахарных заводов 60 заводов выработали более 30000, 33 - более 60000, 14 - более 90000, а 3 - более 120000 тонн сахара.

Таблица 10 – Число действующих в России сахарных заводов на 2013 г.

Регион	На сырье	На свекле	Всего
Южный ФО	5	19	19
ЦЧР	5	48	48
Волга-Урал	1	10	10
Алтай	0	1	1

Приморье	1	0	1
Всего	12	78	79

Имеющиеся в России мощности позволяют переработать за 140 суток до 43 млн.т сахарной свёклы (в зачетном весе) и произвести до 5,7 млн.т свекловичного сахара.

Сырцовую схему имеют 74 завода, общая мощность переработки всех заводов 40,0 тыс. тонн сырца в сутки, в т.ч. перерабатывавших сырец в 2009-13 гг. - 23 тыс. тонн сырца в сутки.

Имеющиеся в России мощности только действующих заводов позволяют переработать до 8,8 млн. тонн сахара-сырца и произвести до 8,5 млн. т сырцового сахара.

Россия абсолютно не нуждается в поставках импортного белого сахара, а имеющийся потенциал российской сахарной индустрии (до 14.2 млн. т) позволяет более чем обеспечить потребности в сахаре всех стран бывшего СССР вместе взятых (~ 9.9 млн. т).

Всё, что Россия пока не в состоянии произвести из собственной сахарной свёклы она в состоянии произвести из импортного сахара-сырца, загрузив сезонно простаивающие отечественные сахарные заводы и обеспечив поступления в бюджет и социальную поддержку 19-ти регионов.

Признанными лидерами отрасли являются компании Продимекс, Русагро, Доминант, Разгуляй, Сюдден, Каргилл и Мен и контролирующие не менее 70% рынка на протяжении уже нескольких лет.

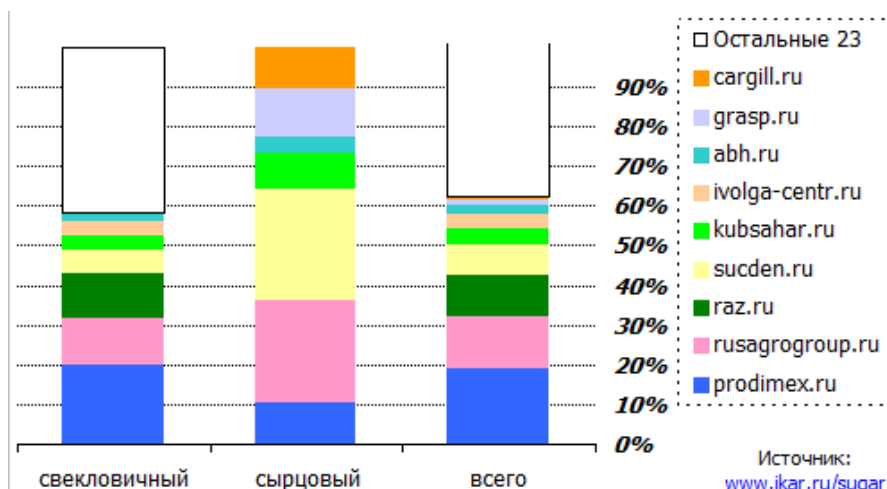


Рисунок 13 – Доли компаний в производстве сахара в РФ в 2013 г.

В настоящее время формы взаимодействия между свеклосеющими хозяйствами и сахарными заводами в регионах РФ осуществляются по 3-м направлениям:

кредитование свеклосеющих хозяйств на приобретение ГСМ, семян, удобрений и на другие нужды с последующим возвратом кредитору сахарной свеклы в согласованных объемах;

поставка сахарной свеклы на переработку сахарному заводу на давальческих условиях с обусловленным в договоре соотношением по распределению готовой продукции (сахара) между свеклосдатчиками и заводом;

покупка сахарными заводами свеклы по договорной цене.

8. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОЦЕНИВАЕМОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

Открытое акционерное общество «Гирей Кубань Сахар», создано в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Гражданским кодексом РФ и

иным действующим законодательством. Общество является правопреемником Акционерного общества открытого типа «Гиркубс», созданного на базе государственного сахарного завода «Гулькевичский» путем приватизации и зарегистрированного Постановлением Администрации Гулькевичского района №599 от 29.09.1992г.

Общие данные.

Организационно-правовая форма – Открытое акционерное общество.

Полное наименование – Открытое акционерное общество «Гирей Кубань сахар».

Сокращенное наименование - ОАО «Гиркубс».

Адрес: 352162, Краснодарский край, Гулькевичский район, пос. Гирей, ул.Октябрьская, 2.

Дата государственной регистрации: 21.02.1997г.

Основной государственный регистрационный номер: 1022303582234.

Дата внесения записи: 29.09.2002г.

Идентификационный номер налогоплательщика: 2329005119.

Руководитель: Слушкин Евгений Юрьевич, конкурсный управляющий.

Основной целью общества является получение прибыли.

Основными видами деятельности общества, в соответствии с уставом, являются:

- переработка сахарной свеклы;
- производство сахара-песка и побочных продуктов;

Филиалы и представительства общества отсутствуют.

Акции общества

В 2001г. был осуществлен выпуск акций именных обыкновенных бездокументарных под государственным регистрационным номером 1-04-32406-Е от 27.06.2001 г.:

- общий объем выпуска (по номинальной стоимости) – 11 856 417 рублей
- количество ценных бумаг – 84 949
- номинальная стоимость одной ценной бумаги выпуска – 139,571 рублей.

Список основных акционеров ОАО «Гирей Кубань сахар» по состоянию на 29.06.2009г. приведен ниже в таблице:

Таблица №11 - Список акционеров ОАО " Гирей Кубань сахар "

	Наименование зарегистрированного лица	Вид зарегистриро- ванного лица	Кол-во акций	% к Уставному капиталу
1	ООО «Гера»	Акционер – юридическое лицо	63 922	75,25
2	Миноритарные акционеры (389 лиц)	Акционеры – юридические лица, фермерские хозяйства и физические лица	21 027	24,75
	Итого:		84 949	100

История предприятия

Постройка завода началась в 1912 году и закончилась в 1913 году. Пионером сахарного производства на Юго-востоке России стал 1-й Кубанский сахарный завод.

Строительство завода производила техническая контора Гинсбурга в Киеве, а оборудование поставлял Сумской машиностроительный завод.

Завод был рассчитан на переработку 7000 цн. свёклы в сутки. По своему оборудованию для тех времён завод являлся образцом.

В еженедельной газете «Вестник сахарной промышленности» от 5 мая 1913 года указано: «Компанию 1913-1914 г.г. откроют производство следующие новые свеклосахарные заводы: Кубанский при ст. Гулькевичи Владикавказской железной дороги».

За сезон сахароварения 1913 года завод переработал 76,2 тыс.тн. сахарной свёклы, со среднесуточной производительностью 692,9 тн., получил 7,1 тыс.тн. сахара.

В 1940 году без реконструкции завод имел среднесуточную производительность 977,6 тн. свёклы.

С 1948 года началась реконструкция завода с расширением главного корпуса, постройки ТЭЦ, установкой технологического оборудования. 60-е годы – период коренной реконструкции завода. Среднесуточная производительность достигла 2500 тн. свёклы в сутки. В конце 70-х начале 80-х годов продолжается реконструкция завода и наращивание производственных мощностей, строится известково-обжигательное отделение, заменяются центрифуги I и II продукта, переукомплектовывается сокоочистительное отделение, проводится ряд мероприятий, направляемых на улучшение условий труда и роста производительности завода. В 1980 году среднесуточная производительность завода по переработке сахарной свёклы превысила 3000 тн. и составила 3053,6 тн.

С 1979 года завод стал также перерабатывать импортный сахар-сырец.

В последующие годы произведена большая реконструкция многих цехов и участков завода. В частности была произведена реконструкция всей тепловой схемы завода, что позволило сэкономить топливо, так как топливо является одним из основных элементов затрат производства сахара-песка и выработки электроэнергии.

В 1998 году был построен и введён в эксплуатацию цех по производству гранулированного жома. В том же году было налажено изготовление теплообменной аппаратуры, решефёров ПДС-160 и ПДС-200. Тогда же на паровых котлах были заменены водоопускные и водоподводящие трубопроводы, изготовленные своими силами.

На ТЭЦ завода произведен капитальный ремонт одной из двух имеющихся турбин (произведена замена рабочих и направляющих лопаток). Произведена реконструкция и замена счётного устройства готовой продукции, которое работает надёжно и без сбоев.

На известково-обжигательном участке произведена замена измерения уровня загрузки газовой печи на более надёжное и экологически безопасное для здоровья человека. По всей высоте газовой печи установлены термпары, которые позволяют следить за работой печи и вовремя регулировать её работу. Все эти показания выведены на компьютер, что облегчает управление газовой печи.

В 1999 году были заменены центрифуги II продукта на более усовершенствованные, что позволило снизить потери сахара в мелассе. Так же был построен компрессорный цех, который позволил перейти на обдувку свеклорезок воздухом, а не паром, что в результате экономит топливо.

Произведена реконструкция весового хозяйства в упаковочном отделении, это значительно уменьшило время фасовки сахара в мешки и повысило точность его массы. Произведена реконструкция охладительного барабана в сушильном отделении готовой продукции, что улучшило условия обслуживания этого участка.

В 1999 году своими силами были заменены: кровля здания главного корпуса, склада сахара-сырца, здания ТЭЦ и бытового корпуса.

В 2008 году была произведена установка винтового компрессора Nirvana IRN75K – СС.

В 2008 году реконструировано жомосушильное отделение, в результате чего увеличилось количество гранулированного жома с 75 тонн в сутки до 90 тонн в сутки.

В 2011 году установлена и пущена в эксплуатацию когенерационная теплоэлектростанция ETW 400 EG.

В 2012 году установлен водогрейный котел ТТ-100 – 0,516 Гкал/час.

На момент оценки ОАО «Гирей Кубань Сахар» признано несостоятельным (банкротом), в связи с чем введена процедура конкурсного производства (Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 08 июня 2010 г. по делу № А-32-25485/2008-2/1517-Б – «О признании несостоятельным (банкротом) ОАО «Гирей Кубань Сахар»).

Персонал и организационно-управленческая структура предприятия

На момент оценки в связи с проведением процедуры банкротства предприятие основной производственной деятельности не ведет, осуществляет только эксплуатацию поднадзорных объектов – тепловой станции и жомосушильного участка. Основные производственные мощности завода сданы в аренду ООО «Гирей-Сахар». По состоянию на конец I квартала 2014 года средняя численность персонала ОАО «Гирей Кубань Сахар» составляет 106 сотрудников, средняя заработная плата одного работающего составила 15 521 руб.

Описание и структура собственности компании

ОАО «Гиркубс» является предприятием, специализирующемся на переработке сахарной свёклы (объем переработки 3600-3800 т в сутки) и импортного сахара-сырца (объем переработки до 700 т в сутки) с производством конечного продукта белого сахара-песка и побочной продукции: мелассы, сухого и гранулированного жома.

Производственные мощности завода позволяют заготавливать и перерабатывать до 350 тыс.тн. сахарной свёклы и до 100 тыс.тн. сахара-сырца в год.

На дату оценки компания имеет в собственности обширный имущественный комплекс, состоящий из зданий, сооружений, передаточных устройств, транспорта и самоходной техники, машин, оборудования и инвентаря. Земельные участки, на которых расположен оцениваемый имущественный комплекс, принадлежат ОАО «Гирей Кубань Сахар» на праве собственности, что подтверждается Свидетельствами о государственной регистрации права и на праве аренды, что подтверждается Договорами аренды земельных участков.

Основные средства предприятия общей балансовой остаточной стоимостью 53 153 тыс.руб. по состоянию на конец I квартала 2014г. состоят из следующих групп:

Таблица №12 - Структура основных средств компании

Наименование групп объектов основных средств	Первоначальная стоимость, (руб.)	Износ, руб.	Остаточная стоимость, (руб.)
Здания	36 903 285,34	22 549 077,13	14 354 208,21
Земельные участки	1 674 656,62	0,00	1 674 656,62
Машины и оборудование	21 499 060,81	7 089 848,02	14 409 212,79
Сооружения	28 273 198,00	18 342 245,88	9 930 952,12
Передаточные устройства	5 945 915,62	5 920 294,61	25 621,01
Транспортные средства	14 340 893,71	13 641 006,99	699 886,72
Инструмент	36 212,01	36 212,01	0,00
Производственный и хозяйственный инвентарь	600 580,28	583 021,28	17 559,00

Вычислительная техника	1 042 316,01	1 036 688,08	5 627,93
Прочие машины и оборудование	2 908 999,12	2 482 051,79	426 947,33
Рабочие машины	82 841 745,81	71 460 139,33	11 381 606,48
Силовые машины	3 789 451,76	3 563 228,71	226 223,05
Итого:	199 856 315,09	146 703 813,83	53 152 501,26

9. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

В настоящее время ОАО «Гирей Кубань Сахар» признано несостоятельным (банкротом), в связи с чем введена процедура конкурсного производства (Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 08 июня 2010 г. по делу № А-32-25485/2008-2/1517-Б – «О признании несостоятельным (банкротом) ОАО «Гирей Кубань Сахар»). Так как коммерческая деятельность на предприятии с 2010 года практически не ведется, за последние два года деятельность предприятия убыточна, анализ финансового состояния предприятия оценщиками не проводился.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

10.1. ЗАТРАТНЫЙ (ИМУЩЕСТВЕННЫЙ) ПОДХОД

Затратный (имущественный) подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия (долей) с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед экспертами встает задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и, наконец, из обоснованной рыночной стоимости суммы активов предприятия вычитается текущая стоимость всех его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

Базовой формулой в имущественном (затратном) подходе является:

$$\text{Собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства.}$$

Данный подход представлен двумя основными методами:

- методом стоимости чистых активов;
- методом ликвидационной стоимости.

Методом ликвидационной стоимости рассчитываются, как правило, предприятия, деятельность которых в силу различных причин будет прекращена.

При оценке данного конкретного предприятия предполагается, что оно будет по-прежнему действующим и прогнозируется его стабильное и планомерное развитие, в связи, с чем нами применяется **метод стоимости чистых активов**. Процедура определения стоимости собственного капитала на основе активов (чистые активы) включает в себя следующие шаги:

- подготовку баланса на дату оценки;
- выявление и оценку нематериальных активов;
- оценку материальной собственности по рыночной стоимости;
- перевод финансовых активов в чистую реализуемую стоимость;
- перевод обязательств в текущую стоимость;

- внесение учетных поправок и подготовку скорректированного баланса;
- определение стоимости собственного капитала как разницы между совокупной стоимостью активов и текущей стоимостью обязательств.

Метод стоимости чистых активов

Показатель стоимости чистых активов введен первой частью Гражданского кодекса РФ для оценки степени ликвидности организаций.

Чистые активы – это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

Порядок расчета стоимости чистых активов определяется в соответствии с «Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ» утвержденным приказом Министерства финансов РФ и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 29 января 2003г. №№ 10н, 03-б/пз. Расчет стоимости чистых активов производится по последнему к дате оценке годовому балансу предприятия – на 01.04.2012г.

Оценка активов Компании

Нематериальные активы

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» (введено в действие с 01.01.2008 г.), определен порядок отнесения тех или иных объектов к нематериальным активам (НМА).

Так, при принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве НМА необходимо *единовременное выполнение следующих условий:*

- *объект способен приносить организации экономические выгоды в будущем, в частности, объект предназначен для использования в производстве продукции, при выполнении работ или оказании услуг, для управленческих нужд организации либо для использования в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации;*
- *организация имеет право на получение экономических выгод, которые данный объект способен приносить в будущем (в том числе организация имеет надлежаще оформленные документы, подтверждающие существование самого актива и права данной организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации - патенты, свидетельства, другие охранные документы, договор об отчуждении исключительного права на результат интеллектуальной деятельности или на средство индивидуализации, документы, подтверждающие переход исключительного права без договора и т.п.), а также имеются ограничения доступа иных лиц к таким экономическим выгодам (далее - контроль над объектом);*
- *возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов;*
- *объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;*
- *организацией не предполагается продажа объекта в течение 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;*
- *фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;*
- *отсутствие у объекта материально-вещественной формы.*

В результате инвентаризации имущества предприятия был обнаружен объект интеллектуальной собственности – товарный знак, принадлежащий ОАО «Гирей Кубань Сахар».

Товарный знак прошел государственную регистрацию, на него выдано Свидетельство №66463 на основании Заявки №82055 с установленным приоритетом товарного знака – 08.02.1978г., со сроком действия до 08.02.1988г. Зарегистрирован в государственном реестре товарных знаков 28.04.1980г. на юридическое лицо – «Гулькевичский сахарный завод», позже в качестве правопреемника и обладателя товарного знака определен ОАО «Гирей Кубань Сахар». Классы МКТУ и перечень товаров: 30 - сахар.

Согласно данным, представленным в Государственном реестре (http://www1.fips.ru/fips_servl/fips_servlet), действие оцениваемого товарного знака дважды продлевалось – 1998г. и в 2007г. В 2007 году было продлено действие Свидетельства на срок до 08.02.2018г. (Приложение к Свидетельству на товарный знак №66463 от 03.10.2007г).

В соответствии с приведенным выше определением, данный ОИС должен быть классифицирован как нематериальный актив предприятия. Расчет рыночной стоимости исключительных прав на данный товарный знак проведен в отчете № 1343 от 07.08.2013г. выполненном ООО «Региональный консалтинговый центр».

Согласно данному отчету рыночная стоимость исключительных прав на данный нематериальный актив составляет **123 тыс. рублей.**

Основные средства

В составе данной строки баланса оценщиками рассматриваются следующие группы основных средств:

- *Недвижимое имущество:* здания, сооружения, передаточные устройства, земельные участки;
- *Движимое имущество:* транспортные средства и самоходная техника; машины, оборудование, инвентарь;

Описание и оценка рыночной стоимости основной части имущества ОАО «Гирей Кубань Сахар», была проведена в отчете № 1343 от 07.08.2013г. выполненном ООО «Региональный консалтинговый центр», при этом стоимость залогового имущества входящего в состав этого комплекса была утверждена Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 03 февраля 2014г. по Делу № А32-25485/2008-2/1517-Б-2011-8 в качестве начальной цены продажи имущества оцениваемого предприятия. Согласно данному отчету рыночная стоимость основных средств предприятия (за исключением стоимости оборудования к установке, включенного ниже в отчете, в состав незавершенного строительства и стоимости животных включенных в состав запасов) составляет 769 791,434 тыс.рублей.

Рыночная стоимость основных средств, находящихся в залоге ООО «Агростимул» принимается согласно Определения Арбитражного суда Краснодарского края от 21.03.2013 по делу №А32-25485/2008-2/1517-Б-2011-8 и составляет 64 649 тыс.рублей, установленную в качестве начальной цены продажи имущества.

Балансовая стоимость основных средств на 01.04.2014г. составляет 53 153 тыс.рублей. Скорректированная рыночная стоимость основных средств, в соответствии с проведенными расчетами составила (округленно) –

$$769\,791,434 + 64\,649 = \mathbf{834\,440 \text{ тыс.рублей.}}$$

Незавершенное строительство

Согласно представленным бухгалтерией компании данным (Расшифровка строки баланса «Незавершенное строительство» на 01.04.2014г.), в составе незавершенного строительства учитываются следующие затраты.

Таблица № 13 – Расшифровка строки баланса «Незавершенное строительство».

Субконто	Сальдо на конец периода, тыс.руб.
счет 07 - Оборудование к установке	
Котел настенный THERM TRIO 90T 90кВт (1)	101
Котел настенный THERM TRIO 90T 90кВт (1)	101
Котел настенный THERM TRIO 90T 90кВт (1)	101
Силовой трансформатор ЭТМН-1000	3 559
Станок долбежный	65
Итого по счету 07	3 927
счет 08 - Строительство объектов ОС	
Главный щит управления	400
КРУ 6 кв.	400
Устройство сигнализации и синхронизации	350
Щит постоянного тока	230
Итого по счету 08	1 380

Расчет рыночной стоимости оборудования к установке проведен в отчете № 1343 от 07.08.2013г. выполненном ООО «Региональный консалтинговый центр». Согласно данному отчету рыночная стоимость оборудования к установке составляет 3 338 тысяч рублей.

Анализ показал, что числящиеся по счету 08 затраты на строительство объектов ОС представляют собой текущие затраты на проектную документацию по реконструкции объектов ОС. В связи с этим балансовая стоимость данных затрат соответствуют актуальным рыночным ценам, поэтому оценщики к данной статье баланса корректировок не применяли.

Скорректированная рыночная стоимость данной статьи баланса составила – **4 718 тыс.рублей.**

Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения.

На дату оценки по данной строке баланса сумм не числится.

Отложенные налоговые активы

По данной статье баланса, по состоянию на 01.04.2014г., числится сумма в размере 386 022 тыс.руб. Отложенный налоговый актив – специфический актив организации, который представляет собой часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые активы формируются, если образуются временные различия между бухгалтерским и налоговым учетом.

В соответствии с принятой методологией оценки, данная статья баланса при оценке активов учитывается без корректировки в размере **386 022 тыс.руб.**

Прочие внеоборотные активы

По данной статье баланса, по состоянию на 01.04.2014г., числится сумма в размере 307 тыс.руб.

Таблица № 14 – Расшифровка строки баланса «Прочие внеоборотные активы».

Субконто	Сальдо на конец периода, тыс.руб.
Изготовление тех.паспорта ж.д.пути необщего пользования	255,0
Лицензия на добычу подземных вод	0,6
Товарный знак (нов)	2,0
Разработка паспорта без.для маз.хозяйства	41,0
Лицензия Microsoft Windows 8	2,0
Разраб.паспорта без.маз.хоз-ва	6,0
Расходы будущих периодов (свыше.12 мес.)	307

Согласно представленной расшифровке данной статьи баланса, прочие внеоборотные активы полностью состоят из расходов будущих периодов. Как видно из представленных данных, затраты по данной статье в основном представляют собой текущие расходы, обеспечивающие оперативную деятельность предприятия.

Анализ показал, что расходы на товарный знак, числящиеся в бухгалтерском учете на данной строке баланса в размере 2 тыс. рублей представляют собой затраты, связанные с его поддержанием в силе. Данные затраты были учтены при оценке рыночной стоимости исключительных прав на данный товарный знак, в составе скорректированной стоимости нематериальных активов компании, в связи с чем данные затраты вычтены из суммы данной строки баланса.

Балансовая стоимость остальных затрат по данной статье баланса соответствует рыночной текущей стоимости и при оценке активов будут отражена без корректировки. Скорректированная стоимость данной статье баланса – $307 - 2,0 = 305$ тыс. рублей.

Запасы

На I квартал 2014г. запасы составили 16 580 тыс.руб. Данные по структуре запасов представлены в таблице:

Таблица № 15 – Расшифровка строки баланса «Запасы».

Наименование	Сальдо на конец периода, тыс.руб.
Сырьё, материалы	13 765
Животные (служебные собаки)	1
Сырьё, материалы и др. аналогичные ценности	13 766
Сметки сахара бункерные	87
Сметки сахара бункерные	22
Расходы в период остановки	2 598
Затраты в незавершенном производстве	2 707
Сахар в мешках	25
Сахар в мешках 0,25кг	10
Патока	8
Товарно-транспортная накладная (бланки)	17
Готовая продукция и товары для перепродажи	60
Изготовление тех.паспорта ж.д.пути необщего пользования	30,0
Лицензия на добычу подземных вод	9,0
Товарный знак (нов)	5,8
Тариф.план "Классический"-продл.	0,5

Разработка паспорта без.для маз.хозяйства	1,7
Разраб.паспорта без.маз.хоз-ва	0,3
Расходы будущих периодов (до 12 мес.)	47
Итого «Запасы»	16 580

Описание и оценка рыночной стоимости сырья, материалов ОАО «Гирей Кубань Сахар» находящихся на складах, была проведена в отчете №1343 от 07.08.2013г. выполненном ООО «Региональный консалтинговый центр» (гл.8.2 отчета «Товарно-материальные ценности»). Согласно данному отчету рыночная стоимость данного имущества составляет 17 368 тыс. рублей. Оценка сырья, материалов и др. аналогичных ценностей, не вошедших в предыдущую оценку, общей балансовой стоимостью 2 011 тыс.руб., а также оценка имеющихся на дату оценки животных, приведена в **Приложении №1** к настоящему отчету.

Таблица № 16 – Расчет стоимости сырья, материалов и животных.

Наименование	Балансовая стоимость, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.	Основание
Сырьё, материалы	11 754	17 368,163	Отчет № 1343 от 07.08.2013г.
	2 011	1 789,412	Приложение №1 к настоящему отчету
Животные	1	7,590	Приложение №1 к настоящему отчету
Итого:	13 766	19 165,165	

Также на данной строке баланса числятся затраты в незавершенном производстве, готовая продукция и товары для перепродажи, расходы будущих периодов (до 12 мес.) Как видно из представленных данных, данные затраты представляют собой текущие расходы, обеспечивающие оперативную деятельность предприятия. Балансовая стоимость данных статей соответствует рыночной текущей стоимости и при оценке активов отражается без корректировки.

Анализ показал, что расходы на товарный знак, числящиеся на строке баланса в размере 5,8 тыс. рублей представляют собой затраты, связанные с его поддержанием в силе. Данные затраты были учтены при оценке рыночной стоимости исключительных прав на данный товарный знак, в составе скорректированной стоимости нематериальных активов компании, в связи с чем данные затраты вычтены из суммы данной строки баланса.

Таблица № 17 – Рыночная стоимость балансовой строки «Запасы».

Наименование	Рыночная стоимость, тыс.руб.
Сырьё, материалы и др. аналогичные ценности	19 165
Затраты в незавершенном производстве	2 707
Готовая продукция и товары для перепродажи	60
Расходы будущих периодов (до 12 мес.)	41
Итого «Запасы»	21 973

Скорректированная стоимость данной статьи баланса – **21 973 тыс. рублей.**

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

На дату оценки по указанной строке баланса числится сумма в размере 926 тыс.руб. В соответствии с принятой методологией, данная статья баланса при оценке активов отражается без корректировки.

Дебиторская задолженность

По состоянию на 01.04.2014 на балансе ОАО «Гирей Кубань сахар» числится дебиторская задолженность на сумму 3 034 тыс.руб. Данная дебиторская задолженность представляет собой текущую задолженность контрагентов. Кроме данной задолженности предприятие имеет просроченную задолженность на сумму 1 675 763 510,52 руб, включенную предприятием в соответствии с действующими нормами ведения бухгалтерского учета РФ в состав резерва по сомнительным долгам. В бухгалтерском балансе по состоянию на 01.04.2014г. данная сумма числится по строке баланса 1370 «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)». Ниже представлена расшифровка всей дебиторской задолженности ОАО «Гирей Кубань сахар» на общую сумму 1 676 839 416,36 руб., по состоянию на 01.04.2014г.

Таблица № 18 – Расшифровка дебиторской задолженности.

Контрагент	Сумма дебиторской задолженности, всего, руб.	Резерв по сомнительным долгам, руб.	Текущая дебиторская задолженность, руб.
1	2	3	4
Анкор ООО	11899103,23	11899103,23	
Васильев А.В ИП	39799,81	39799,81	
ВелПрод ООО	13754161	13754161	
Гирей ООО	802,4		802,4
Гирей-Сахар ООО	2270423,45		2270423,45
Гирейское городское поселение	4413,2		4413,2
Гулькевичская ЦРБ	8826,39		8826,39
Гулькевичский сахарный завод	109148265,9	109148265,9	
Гулькевичское отдел.(Армав.отд.)	15078,04		15078,04
ГУП КК «Фармация»	802,4		802,4
Дом торговли ПО	2440,98		2440,98
Динсксахар ОАО	4892890	4892890	
Краснодарский ф-ал Ростелеком ОАО	4333,2		4333,2
Краснодарэнерго ООО	105000		105000
Кропоткинский Почтамт	5092,18		5092,18
Кубань Ресурс ООО	3392775,66	3392775,66	
МДОУ Д/С № 18	2279,77		2279,77
МКУ МУ Гирейского гп	8425,2		8425,2
МП «Водоканал»	131519,13		131519,13
Озеленитель г.Армавир	6360,2	6360,2	
ООО «Оникс»	8317340,7	8317340,7	
ООО «Зерновик»	140357275	140357275	
Пост ООО	107773042,5	107773042,5	
Скорпион ООО	1203,6		1203,6

Филиал ОАО АТЭК Гулькев.	802,4		802,4
Фламинго	2006		2006
Шакар- INTERNATIONAL ООО	30000	30000	
Школа N 10 п. Гирей	1604,8		1604,8
Элмикс ООО ТК	55760625	55760625	
ОАО Изумруд	36419607,96	36419607,96	
Агростар ТК ООО	5180416,93	5180416,93	
Альтаир ООО	320090	320090	
Алтын ООО	8043		8043
Анализ,консультации и Маркетинг	3074,6		3074,6
Глория-Маг ООО	5316,7	5316,7	
Группа компаний Ланмар	41690,24		41690,24
ИП Панарин А.В.	47393,67	47393,67	
Компания КИПА ООО	33196,12		33196,12
Кочеткова С.Ю.ИП	1400		1400
МВ-Офисная техника ООО	19324,17	19324,17	
Межрайонный учебный центр	21000		21000
Партнер-Техно ООО	45000	45000	
ПТЦ ЭПБ ООО	112526,83	112526,83	
ТД Юг-Подшипник	132		132
Ферон Фирма ООО	390000	390000	
Феррата ООО	26755,8		26755,8
Хуторок-2 ООО	2460	2460	
Экоцентр ООО	197756,04		197756,04
ООО «Агрофирма Восход»	21672000	21672000	
Динксахар ОАО	19403,74	19403,74	
Агростар ТК ООО	899972,95	899972,95	
ТК Агростар	45004,63	45004,63	
Изумруд ОАО	37217,49	37217,49	
Ростпродукт ООО	102109,34	102109,34	
Динксахар ОАО	3058,55	3058,55	
Кварт плата	131181,1		131181,1
Страхование	4722,32		4722,32
Октябрьский ОТК комп.ООО	85377465,52	85377465,52	
Агростимул ООО	602091163,5	602091163,5	
Россельхозбанк	250000000	250000000	
Агропромышленная компания Маяк	1 075 905,84	1 075 905,84	
Продсиб ООО	210013046,4	210013046,4	
ТК Агростар	5000000	5000000	
ОАО Изумруд	2589293,07	2589293,07	
ВСЕГО	1 679 873 420,72	1 676 839 416,36	3 034 004,36

Расчет рыночной стоимости просроченной дебиторской задолженности, отнесенной в бухгалтерском учете к резерву по сомнительным долгам, приведен в **Приложении №2** к настоящему отчету. Согласно данному расчету рыночная стоимость составляет 606 630 тыс. рублей.

Оценка текущей дебиторской задолженности приведена ниже.

Согласно представленным расшифровкам строк статьи баланса, основную часть текущей дебиторской задолженности составляют обязательства покупателей и заказчиков перед предприятием. Так как данная задолженность относится к текущей,

то для ее оценки к расчету принимается учетное значение балансовой величины данной статьи. Однако, дебиторская задолженность представляет собой иммобилизацию, т.е. извлечение из хозяйственного оборота собственных оборотных средств. Для оцениваемой дебиторской задолженности применяется типичный период иммобилизации текущих задолженностей, который составляет в среднем 90 дней, т.е. 0,2466 года. Этот процесс выражается в косвенных потерях доходов компании, относительная значимость которых тем существеннее, чем выше доходность по рынку, поэтому Оценщики применили поправку к сумме текущей дебиторской задолженности.

Для расчета использовалась следующая формула:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^m}, \text{ где}$$

PV – рыночная стоимость дебиторской задолженности;

FV – сумма задолженности в соответствии с балансом;

i – ставка дисконта, соответствующая требуемой годовой доходности;

m – период оборачиваемости дебиторской задолженности в годах (по данным финансового анализа – 0,2466).

В качестве требуемой годовой ставки дохода была принята ставка по рублевым депозитам, без депозитов «до востребования», в среднем за 12 месяцев до даты оценки равен – 6,35 %. (источник - официальный сайт Центробанка России: www.cbr.ru).

$$PV = \frac{3034}{(1+0,0635)^{0,2466}} = 2\,988 \text{ тыс.руб.}$$

Соответственно скорректированная стоимость общей величины дебиторской задолженности в рамках затратного подхода составляет - 606 630 + 2 988 = **609 618 тыс.руб.**

Денежные средства

На дату оценки по данной строке баланса числится сумма в размере 38 тыс.руб. В соответствии с принятой методологией оценки, данная статья баланса при оценке активов отражается без корректировки.

Прочие оборотные активы

На дату оценки по данной строке баланса сумм не числится.

Малоценное имущество

В ходе проведения оценки было обнаружено, что в составе активов предприятия имеется малоценное имущество, отнесенное согласно ПБУ 6/01 "Учет основных средств" на расходы, и не числящееся в составе основных средств предприятия. Однако, данное имущество имеет рыночную стоимость, в соответствии с заданием на оценку оценщиками была произведена оценка данного имущества и его рыночная стоимости учитывается в составе активов ОАО «Гирей Кубань Сахар».

Описание и оценка рыночной стоимости части малоценного имущества ОАО «Гирей Кубань Сахар» числящейся на балансе на 01.05.2013г., была проведена в отчете № 1343 от 07.08.2013г. выполненном ООО «Региональный консалтинговый центр» в гл.8.3 «Малоценное имущество». Оценка оставшейся части малоценного имущества поступившей на баланс с 01.05.2013г. по 01.04.2014г., приведена в **Приложении №1** к настоящему отчету.

Таблица № 19 – Итоговая стоимость чистых активов предприятия

Наименование	Рыночная стоимость, тыс.руб.	Основание
Основная часть малоценного имущества, числящаяся на балансе на 01.05.2013г.	3 461,038	Отчет № 1343 от 07.08.2013г.
Оставшаяся часть малоценного имущества, поступившая на баланс с 01.05.2013г. по 01.04.2014г.	147,171	Приложение №1 к настоящему отчету
ИТОГО	3 608,209	

Соответственно рыночная стоимость малоценного имущества в рамках затратного подхода составляет (округленно) - **3 608 тыс.руб.**

Оценка текущей стоимости обязательств

Согласно данным баланса на дату оценки за предприятием числятся следующие обязательства:

Таблица № 20 – Расшифровка обязательств ОАО «Гиркубс»

Наименование обязательств	Сумма, тыс.руб.
Долгосрочные займы и кредиты	366 391
Краткосрочные займы и кредиты	146 440
Кредиторская задолженность:	1 950 949
<i>в т.ч. реестровая задолженность</i>	<i>756 225</i>
<i>текущая задолженность</i>	<i>1 194 724</i>
Оценочные обязательства	2 840

Оцениваемое предприятие находится в процедуре конкурсного производства (банкротстве). Расчет стоимости предприятия по методу чистых активов производится с учетом требований действующего законодательства РФ о несостоятельности (банкротстве). В соответствии с п.3 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» при продаже предприятия денежные обязательства и обязательные платежи должника не включаются в состав предприятия, за исключением обязательств должника, которые возникли после принятия заявления о признании должника банкротом. Данные требования являются текущими, они не подлежат включению в реестр требований кредиторов. Соответственно в составе обязательств имущественного комплекса предприятия ОАО «Гирей Кубань сахар» выставляемого на торги учитываются только текущие обязательства кредиторов, которые, в соответствии со ст.562 ГК РФ, по информации Заказчика дали свое согласие на их реализацию.

По информации Заказчика (Справка об обязательствах ОАО «Гиркубс») часть текущей кредиторской задолженности предприятия, на общую сумму 393 987,22 руб. должна быть включена в состав оцениваемого имущественного комплекса. Все оставшиеся обязательства организации будут погашаться из стоимости имущества предприятия после его реализации, и в соответствии с п.3 ст. 110 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» не должны учитываться в составе предприятия.

Ниже представлена расшифровка указанной текущей кредиторской задолженности.

Таблица № 21 – Расшифровка текущей кредиторской задолженности, учитываемой в составе имущественного комплекса.

Наименование кредитора	Сумма, руб.	Дата возникновения
ЗАО «Иркол»	42 195,86	31.12.2007
ООО «Кавказ фирма»	34 247,54	01.12.2008
ООО «Кавказская типография»	2 500,00	24.09.2012
ООО СПК колхоз «Родина».	309 740,66	31.10.2009
Соц.страх	5 303,16	31.05.2009
Итого	393 987,22	

В соответствии с оценочной методологией суммы кредиторской задолженности дисконтируются. Согласно представленным расшифровкам строк данной статьи баланса, основную часть кредиторской задолженности составляют обязательства перед поставщиками и подрядчиками. Так как данная задолженность относится к текущей, то для ее оценки применяется типичный период иммобилизации текущей задолженности, который составляет в среднем 90 дней, т.е. 0,2466 года.

Для расчета использовалась следующая формула:

$$PV = \frac{FV}{(1 + i)^m}, \text{ где}$$

PV – рыночная стоимость кредиторской задолженности;

FV – сумма задолженности в соответствии с балансом;

i – ставка дисконта, соответствующая требуемой годовой доходности;

m – количество оборотов кредиторской задолженности в год (по данным финансового анализа – 0,2466).

В качестве требуемой годовой ставки дохода была принята ставка по рублевым депозитам, без депозитов "до востребования", в среднем за 12 месяцев до даты оценки равен – 6,35%. (источник - официальный сайт Центробанка России: www.cbr.ru).

$$PV = \frac{394}{(1 + 0,0635)^{0,2466}} = 388 \text{ тыс.руб.}$$

Стоимость обязательств компании включаемых в состав имущественного комплекса предприятия составляет – **388 тыс.рублей.**

Расчет стоимости собственного капитала на основе метода чистых активов

По результатам оценки рыночной стоимости активов предприятия и корректировки статей баланса, нами составлен скорректированный (экономический) баланс по состоянию на последнюю отчетную дату - 01.04.2014г. По данным Заказчика существенных фактов, способных повлиять на финансовое состояние компании, за прошедший период до даты оценки, не произошло.

Стоимость собственного капитала рассчитывается как разница между обоснованной рыночной стоимостью совокупных активов и текущей стоимостью всех обязательств:

Таблица № 22 - Расчет стоимости собственного капитала

Наименование показателей	Балансовая стоимость на 01.04.2014г., тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.	Разность: Рыночная ст-ть - Балансовая ст-ть, тыс.руб.
Нематериальные активы	0	123	123
Основные средства	53 153	834 440	781 287

Незавершенное строительство	5 307	4 718	-589
Доходные вложения в материальные ценности	0	0	0
Долгосрочные и краткосрочные фин.вложения	0	0	0
Отложенные налоговые активы	386 022	386 022	0
Прочие внеоборотные активы	307	305	-2
Запасы	16 580	21 973	5 393
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	926	926	0
Дебиторская задолженность	3 034	609 618	606 584
Денежные средства	38	38	0
Прочие оборотные активы	0	0	0
Малоценное имущество	0	3 608	3608
Итого активы, принимаемые к расчету:	465 367	1 861 772	1 396 405
Долгосрочные обязательства	366 391	0	-366 391
Прочие долгосрочные обязательства	271	0	-271
Краткосрочные обязательства по кредитам займам	146 440	0	-146 440
Кредиторская задолженность	1 950 949	388	-1 950 561
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	0	0	0
Оценочные обязательства	2 840	0	-2 840
Доходы будущих периодов	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0
Итого пассивы, принимаемые к расчету:	2 466 891	388	-2 466 503
Стоимость скорректированных чистых активов		1 861 384	

ИТОГО: Стоимость собственного капитала ОАО «Гирей Кубань Сахар» по затратному подходу составляет: 1 861 384 тыс.рублей.

10.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Описание метода

При доходном подходе стоимость бизнеса определяется как текущая стоимость будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее перепродажи. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем больше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода возможного получения дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс. Данный подход оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов.

В рамках доходного подхода существует два основных метода оценки:

- **Метод капитализации;**
- **Метод дисконтированных денежных потоков.**

Метод капитализации основан на трех оценочных принципах - ожидания, спроса и предложения, замещения. Рыночная стоимость бизнеса определяется здесь по формуле:

$$V = D/R, \text{ где}$$

D – чистый доход за период;

R – коэффициент капитализации.

Метод капитализации доходов используется при условии, что:

- будущие доходы равны текущим, либо темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми;
- доходы являются положительными и достаточно стабильными.

Метод дисконтированных денежных потоков основан на предположении, что стоимость предприятия определяется потоком будущих доходов, который можно будет извлечь из оцениваемого предприятия в течение срока владения. Этот будущий денежный поток приводится (дисконтируется) к эквивалентной текущей (на дату оценки) стоимости с помощью рассчитанной ставки дисконта (ставки дохода). Его отличительной особенностью и главным достоинством является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой – либо математической моделью. Данное обстоятельство делает привлекательным использование метода дисконтированных денежных потоков в условиях российской экономики, характеризующейся сильной изменчивостью цен на готовую продукцию, сырье, материалы и прочие компоненты, существенным образом влияющие на стоимость оцениваемого бизнеса.

Как видно из описания методов доходного подхода, основным условием их применения является получения дохода от текущей деятельности предприятия или возможность достоверно спрогнозировать потоки будущих доходов. В настоящее время оцениваемое предприятие находится в стадии банкротства и практически не ведет коммерческую деятельность. Оценщики также не располагают какой-либо достоверной информацией позволяющей спрогнозировать поток доходов предприятия после процедуры банкротства. В связи с данным положением методы доходного подхода не использовались.

10.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Описание метода

Рыночный (сравнительный) подход к оценке бизнеса, основан на определении ценности активов в соответствии с тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. То есть наиболее вероятной величиной может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы (пакета акций), зафиксированная рынком.

Оценка предприятия на основе сравнительного подхода предполагает использование в качестве ориентира реально сложившиеся на рынке цены на сходные предприятия (акции).

Инвестор, вкладывая средства в бизнес, использует принцип альтернативных инвестиций, т.е. стремится получить максимальный доход на размещенный капитал, при одинаковом уровне риска.

В сходных предприятиях соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими как прибыль, денежный поток, балансовая стоимость активов и др., в значительной степени совпадает.

Сравнительный подход включает в зависимости от цели, объекта и конкретных условий оценки три основных метода: **метод компании-аналога, метод сделок и метод отраслевых коэффициентов.**

Метод компании-аналога предполагает использование в качестве базы для сравнения реальную цену купли-продажи, сложившуюся на фондовом рынке. Метод применяется для оценки неконтрольного пакета акций.

Метод сделок основан на использовании цены купли-продажи, как контрольного пакета акций, так и предприятия в целом. Сфера применения данного метода – оценка предприятия или контрольного пакета акций.

Метод отраслевых коэффициентов предполагает использование специальных формул, ценовых показателей и информации о продажах компаний. Сфера применения – ограниченный круг отраслей и конкретного бизнеса, имеющих узкую номенклатуру производства товаров и оказания услуг.

Был проведен анализ организованного российского рынка ценных бумаг, анализ проводился по данным отечественных фондовых бирж РТС и ММВБ, агентств АК&М, Росбизнесконсалтинг, СкринРу, и др. специализированных агентств, с использованием средств массовой печати и ресурсов Internet. Анализ данных по продажам акций общества показал, что данные акции на фондовом рынке не котируются, их свободное обращение на публичном рынке отсутствует. Информации о сделках с аналогичными компаниями и пакетами акций на открытом публичном рынке также не обнаружено. В связи с данным положением методы сравнительного подхода не использовались.

11. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В процессе оценки была рассчитана стоимость собственного капитала оцениваемого предприятия. Для оценки собственного капитала был использован затратный подход, с применением метода скорректированных чистых активов. Обоснованный отказ от применения сравнительного и доходного подходов приведен выше в отчете. В результате проведенных исследований, расчетов и заключений, оценщики пришли к выводу о том, что рыночная стоимость собственного капитала (100% уставного капитала), составляет:

Таблица №23 - Определение рыночной стоимости собственного оцениваемого капитала предприятия.

<i>Наименование подхода</i>	<i>Рыночная стоимость, полученная с использованием каждого из подходов, тыс. руб.</i>	<i>Весовой коэффициент</i>	<i>Рыночная стоимость, с учетом весового коэффициента, тыс. руб.</i>	<i>Итоговая рыночная стоимость, тыс. руб. (округленно)</i>
Затратный подход	1 861 384	1,00	1 861 384	1 861 384
Доходный подход	Мотивированный отказ от применения подхода			
Сравнительный подход	Мотивированный отказ от применения подхода			

В итоге проведенных исследований, расчетов и заключений, основанных на нашем опыте и профессиональных знаниях, сделан следующий вывод:

Рыночная стоимость собственного капитала ОАО «Гирей Кубань Сахар» по состоянию на 01.04.2014 г., составляет:

1 861 384 000 (Один миллиард восемьсот шестьдесят один миллион триста восемьдесят четыре тысячи) рублей.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщики, выполнявшие данную работу, подтверждают на основании имеющихся знаний и убеждений, что:

-утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

-анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям являются личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;

-у оценщиков не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;

-оплата услуг оценщиков не связана с каким-либо аспектом отчета и также не связана с заранее предопределенной итоговой величиной стоимости объектов;

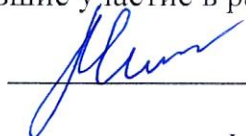
-анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федеральных стандартов оценки, стандартов оценки Российского общества оценщиков;

- в процессе подготовки отчета ни одно лицо не указанное в настоящем отчете не оказывало сколько-нибудь существенной помощи специалистам, подписавшим настоящий отчет;

-оценщиками произведена персональная инспекция оцениваемого имущества.

Специалисты, принимавшие участие в работе:

Оценщик



Минаев Я.А.

Профессиональная квалификация – оценщик I категории, квалификационные уровни:

- «Сертифицированный РОО оценщик недвижимости»

13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. № 135-ФЗ.
2. Европейские стандарты оценки (ЕСО-2003) – М.: РОО, 2004.
3. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Постановлением Правительства РФ от 6 июля 2001г. № 519.
4. Гражданский кодекс РФ.- М.: Издательская группа НОРМА-ИНФРА.М, 2000.
5. Международные стандарты оценки. Шестое издание. ОО «Российское общество оценщиков»-М.: ООО «Типография Полимаг», 2004.
6. Свод стандартов Российского Общества Оценщиков (ССО РОО- 2010)- М.: РОО, 2010г.
7. Постановление Госстроя СССР № 94 от 11.05.83 г. “Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек”.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков утв. Распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
9. Григорьев В.В. ,Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие - М.: Дело, 1998.
- 10.Грязнова А.Г., Федотова М.А., Ленская С.А. и др. Оценка бизнеса.- М.: Финансы и статистика,1999.
- 11.Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, М.А.Эскиндаров, Т.В.Тазихина, Е.Н.Иванова, О.Н.Щербакова.-М.: ИНТЕРРЕКЛАМА,2003.
- 12.В.В.Ковалев. Финансовый анализ: методы и процедуры.-М.:Финансы и статистика,2001.
- 13.В.В.Ковалев. Финансовый анализ: Управление капиталом. Анализ отчетности.- М.:Финансы и статистика,2000.
- 14.Таль Г.К., Григорьев В.В.и др. Оценка предприятий: доходный подход.-М. «Молодая гвардия»,2000.
- 15.Булычева Г.В., Демшин В.В. Практические аспекты применения доходного подхода к оценке российских предприятий. Учебное пособие.-М.Финансовая академия при правительстве РФ,1999.
- 16.Ценные бумаги. Под ред. В.И.Колесникова, В.С.Торкановского. – М.: Финансы и статистика, 1999.
- 17.Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 года. №137 – ФЗ М.: Издательство ИНФРА.М,2001
- 18.ПБУ 6/01 «Учет основных средств» утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2001 г. № 26н.
- 19.ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов» утв. Приказом Минфина РФ от 01.01.2008 г. № 91н.
20. Ресурсы Internet.

Перечень использованных документов предприятия ОАО «Гирей Кубань Сахар»:

21. Устав Открытого акционерного общества «Гирей Кубань сахар» от 14.07.2009г.;
22. Свидетельство о государственной регистрации ОАО «Гиркубс» серия А №725;

23. Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ серии 23 №006323112 от 05.08.1994г.;
24. Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года серии 23 № 003480055 от 07 августа 2002 года;
25. Отчет об итогах выпуска ценных бумаг ОАО «Гирей Кубань сахар» от 04 июля 2011г.;
26. Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 08 июня 2010 г. по делу № А-32-25485/2008-2/1517-Б;
27. Определение Арбитражного суда Краснодарского края от по делу № А32-25485/2008 2/1517-Б-2011-8;
28. Справка о деятельности ОАО «Гиркубс» на 01.04.2012г.;
29. Справка об истории предприятия ОАО «Гиркубс» на 01.04.2012г.;
30. Справка об обязательствах ОАО «Гирей Кубань Сахар» на 01.04.2014г.;
31. Справка по численности и среднемесячной заработной плате ОАО «Гиркубс» по состоянию на 01 апреля 2014г.;
32. Штатное расписание на 01.04.2014г.;
33. Справка об основных поставщиках сырья, материалов и оборудования по ОАО «Гиркубс» за 2013 год;
34. Информация о номенклатуре выпускаемой продукции, объемах продаж, цене по ОАО «Гиркубс» за 2013 год;
35. Справка об основных потребителях продукции по ОАО «Гиркубс» за 2013 год;
36. Справка о суммах налоговых выплат по ОАО «Гиркубс» за 2013год;
37. Справка о выручке от продажи продукции по ОАО «Гиркубс» за 2011-2013гг.;
38. Бухгалтерский баланс ОАО «Гиркубс» на 31.12.2011г.;
39. Отчет о прибылях и убытках ОАО «Гиркубс» за 2011г.;
40. Отчет об изменениях капитала ОАО «Гиркубс» за 2011г.;
41. Отчет о движении денежных средств ОАО «Гиркубс» за 2011г.;
42. Приложение к бухгалтерскому балансу ОАО «Гиркубс» за 2011г.;
43. Бухгалтерский баланс ОАО «Гиркубс» на 31.12.2012г.;
44. Отчет о прибылях и убытках ОАО «Гиркубс» за 2012г.;
45. Отчет об изменениях капитала ОАО «Гиркубс» за 2012г.;
46. Отчет о движении денежных средств ОАО «Гиркубс» за 2012г.;
47. Приложение к бухгалтерскому балансу ОАО «Гиркубс» за 2012г.;
48. Бухгалтерский баланс ОАО «Гиркубс» на 31.12.2013г.;
49. Отчет о прибылях и убытках ОАО «Гиркубс» за 2013г.;
50. Отчет об изменениях капитала ОАО «Гиркубс» за 2013г.;
51. Отчет о движении денежных средств ОАО «Гиркубс» за 2013г.;
52. Приложение к бухгалтерскому балансу ОАО «Гиркубс» за 2013г.;
53. Бухгалтерский баланс ОАО «Гиркубс» на 31.03.2014г.;
54. Отчет о прибылях и убытках ОАО «Гиркубс» за I квартал 2014г.;
55. Расшифровка строки 1150 «Основные средства» на 01.04.2014г.;
56. Расшифровка строки 1180 «Отложенные налоговые активы» на 01.04.2014г.;
57. Расшифровка строки 1190 «Прочие внеоборотные активы» на 01.04.2014г.;
58. Расшифровка строки 1210 «Запасы» на 01.04.2014г.;
59. Расшифровка строки 1220 «НДС по приобретённым ценностям» на 01.04.2014г.;
60. Расшифровка строки 1230 «Дебиторская задолженность» на 01.04.2014г.;
61. Расшифровка строки 1410 «Долгосрочные обязательства» на 01.04.2014г.;
62. Расшифровка строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» на 01.04.2014г.;

- 63. Расшифровка строки 1510 «Краткосрочные обязательства» на 01.04.2014г.;
- 64. Расшифровка строки 1520 «Кредиторская задолженность» на 01.04.2014г.;
- 65. Расшифровка строки 1340 «Переоценка внеоборотных активов» на 01.04.2014г.;
- 66. Расшифровка строки 1540 «Оценочные обязательства» на 01.04.2014г.;
- 67. Оборотно-сальдовая ведомость по счету 10 «материалы» на 01.04.2014г.;
- 68. Ведомость остатков по счету 11 «Собаки»;
- 69. Ведомость остатков ТМЦ ОАО «Гиркубс» на 31.03.2014г.;
- 70. Бухгалтерские справки ОАО «Гиркубс» о дебиторской задолженности по состоянию на 01.04.2014г.

ПРИЛОЖЕНИЯ